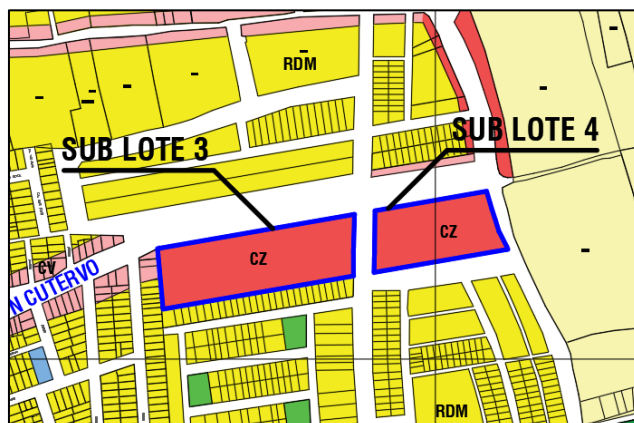


MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN ESPECÍFICA

RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA (RDM) Y COMERCIO VECINAL (CV) A
COMERCIO ZONAL (CZ).

PREDIOS URBANOS UBICADOS EN EL DISTRITO DE PARCONA.

URB. SAN CAMILO A-1, SUB-LOTE 3 Y SUB-LOTE 4; AREA INSCRITA (19,011.13 m²);
AREA GRÁFICA (19,005.41 m²), PARTIDAS REGISTRALES N° 11131548 Y N° 11131549,
DISTRITO DE PARCONA, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE ICA.



NOVIEMBRE 2025.

ÍNDICE

- Introducción	03
- Impacto de la Modificación en el ámbito de estudio del plan	04
- Impacto de la Modificación en los componentes del plan	24
- Zonificación vigente y usos de suelo predominantes en zona de influencia directa	32
- Grado de consolidación de la zona de influencia directa a la modificación.	37
- Coherencia con la visión y misión del modelo de desarrollo del plan vigente	48
- Conclusiones	49
- Lista de Planos	50

INTRODUCCIÓN

El rápido crecimiento de la ciudad de Ica y sus distritos cercanos, como el caso del distrito de Parcona, sumado al desarrollo de las actividades de agroexportación, de manufactura, servicios, comerciales, entre otras, ha propiciado un importante desarrollo económico y consiguó un aumento de la población, especialmente por motivos relacionados a la migración interregional, lo que ha influido en el aumento de la demanda de vivienda, así como demanda para espacio destinado de actividades comerciales, dicha demanda desatendida, ha propiciado en buena parte el crecimiento informal de la ciudad, generando asentamientos irregulares de vivienda, comercio y otras actividades, los cuales se ubican por lo general en zonas no aptas para el desarrollo y desprovistas de los servicios básicos, donde se edifican construcciones clandestinas sin la supervisión técnica necesaria, exponiendo a la población a riesgos en caso de sismos, deslizamientos e inundaciones, incendios y otros.

Asimismo, dicha demanda de áreas para el desarrollo comercial influye en el tráfico de tierras, la cual se desarrolla en zonas no aptas para habilitar, trayendo como consecuencia altos costos para futuros procesos de habilitación urbana y de edificación, así como dificultad para la dotación de servicios básicos, problemas de conectividad y congestionamiento vehicular, los cuales se agudizan con la densificación de las áreas de ocupación informal.

El objetivo de la presente propuesta de modificación de zonificación específica es que mediante el uso de las potencialidades del predio y su entorno, bajo los criterios contenidos en la normatividad vigente, permita ejecutar un proyecto con fines comerciales, que brinde calidad de vida a la futura población del sector, cumpliendo con todos los estándares del caso, ubicándose en una zona con potencial de desarrollo, teniendo los servicios básicos requeridos, accesibilidad, infraestructura vial, y los aportes que correspondan conforme al tipo de edificación a ejecutar, generando en conjunto una mejor calidad de vida para la población no sólo asentada sobre el polígono a desarrollar sino también en los sectores aledaños.

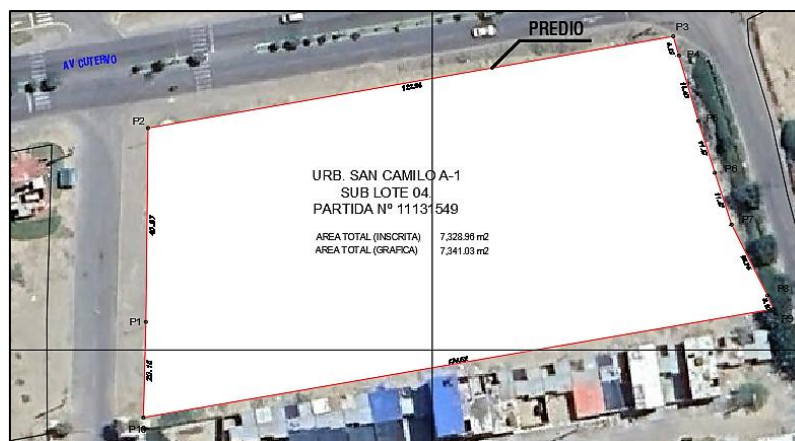
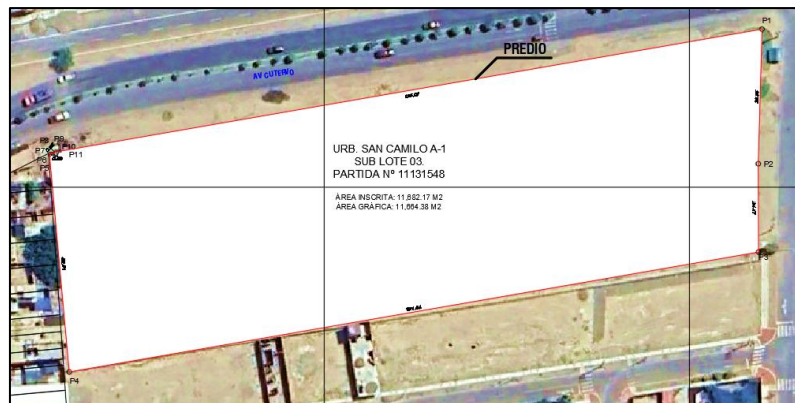
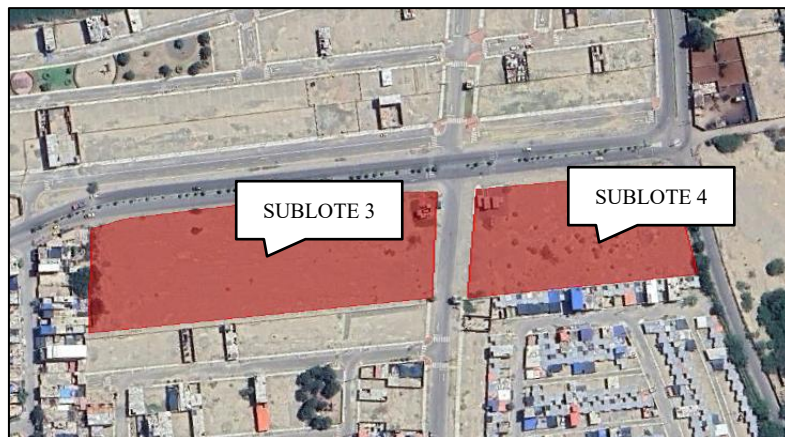
ANÁLISIS DE IMPACTO A LOS PREDIOS VECINOS Y ENTORNO INMEDIATO.

1. IMPACTO DE LA MODIFICACIÓN EN EL ÁMBITO DE ESTUDIO DEL PLAN.

1.1 ANTECEDENTES.

El predio materia de la propuesta de Modificación de Zonificación Específica, se denomina:

- URB. SAN CAMILO A-1, SUB-LOTE 3 Y SUB-LOTE 4; AREA INSCRITA (19,011.13 m²); AREA GRÁFICA (19,005.41 m²), PARTIDAS REGISTRALES N° 11131548 Y N° 11131549, DISTRITO DE PARCONA, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE ICA.



DETALLE DE LOS PREDIOS		
URB. SAN CAMILO LOTE A-1, SUB LOTE 3	PARTIDA Nº11131548	ÁREA INSCRITA: 11,682.17 m ²
URB. SAN CAMILO LOTE A-1, SUB LOTE 4	PARTIDA Nº11131549	ÁREA INSCRITA: 7328.96 m ²
CUADRO RESUMEN DE AREAS		
ÁREA TOTAL (INSCRITA)	19,011.13 m²	
ÁREA TOTAL (GRÁFICA)	19,005.41 m²	

Información referencial de los predios.

1.2 . DINÁMICAS TERRITORIALES

1.2.1 EMPLAZAMIENTO

El departamento de Ica se encuentra en la costa central del Perú, y su capital, del mismo nombre a una distancia de 300 kilómetros al sur de la ciudad de Lima. Cuenta con una superficie de 21 327 83 km² y su altura fluctúa entre los -2 m.s.n.m. (Paracas), hasta los 3,796 m.s.n.m. (San Pedro de Huacarpana).

La ciudad de Ica es la capital del departamento de Ica, está a 404 m. s. n. m.

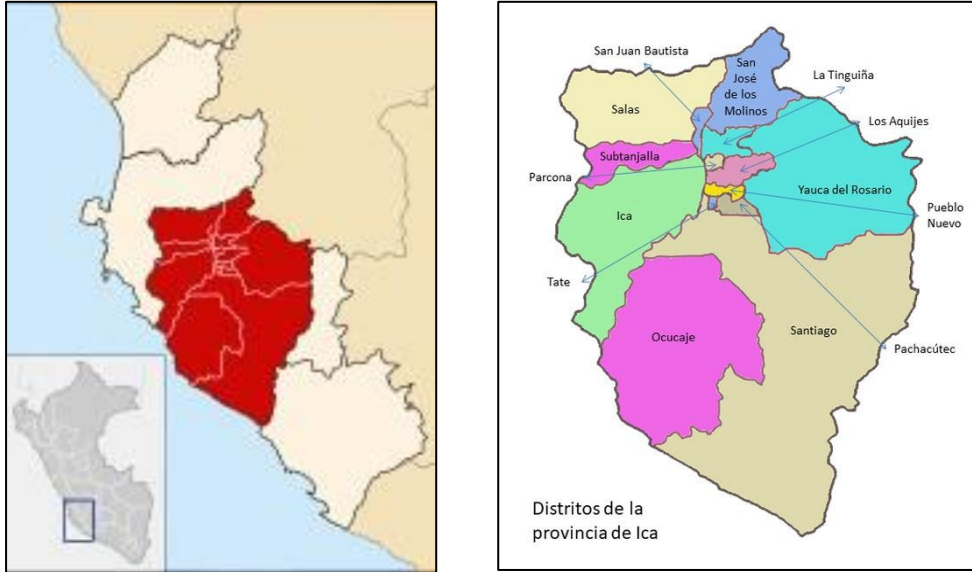
Sus coordenadas son las siguientes:

- Latitud: 14° 14' 00" Sur
- Longitud: 75° 43' 24" Oeste.

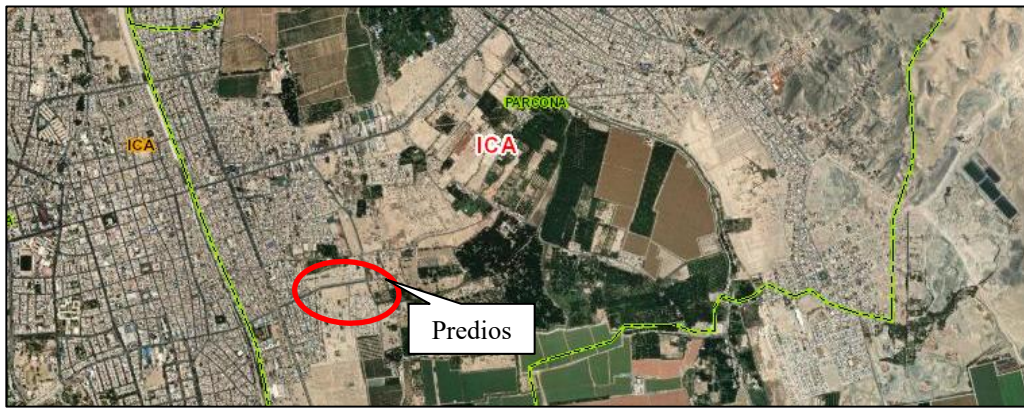
Está conformada por 14 distritos, donde el distrito de Ica posee más del 45% de su población.

Límites provinciales:

- Por el norte: con la provincia de Pisco.
- Por el sur: con las provincias de Palpa y Nazca.
- Por el este: con el departamento de Huancavelica.
- Por el oeste: con el Océano Pacífico.



Límites políticos, región, provincia y distrito de Parcona



Límites políticos, distrito de Parcona.

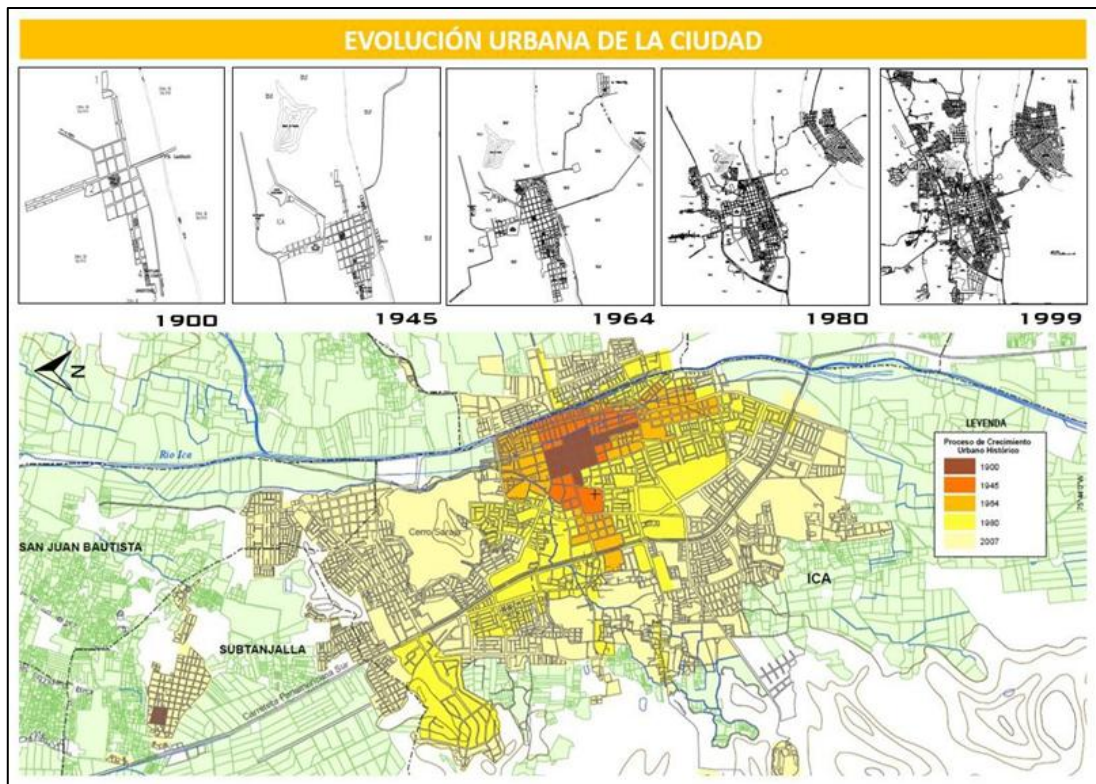


Referencia satelital del predio.

La evolución morfológica de la ciudad de Ica y sus alrededores se hace evidente a partir de los años 1960, el desarrollo de la ciudad se da alrededor del centro urbano, de donde se definen ejes que atraviesan la ciudad en los sentidos este, oeste, norte y sur, consolidando los asentamientos satélites, que se van desarrollando alrededor del núcleo urbano principal.

Décadas después, la ciudad y sus alrededores se desarrollan de forma irregular, por lo general en paralelo al río Ica. Ya para 1980 la ciudad se había desarrollado a lo largo de su territorio cruzando el mismo río, hacia los distritos de La Tinguña y Parcona.

Durante el transcurso del siglo XXI, la ciudad de Ica y sus alrededores han experimentado un crecimiento urbano considerable, tanto desde el aspecto formal determinado por habilitaciones urbanas y otras lotizaciones enmarcadas en la normatividad vigente, así como ocupaciones informales de tierra, lo que ha conllevado a un crecimiento desigual y heterogéneo de la ciudad.



Evolución Urbana de la Ciudad, Fuente: BCRP 2010



Desarrollo de nuevos sectores inmobiliarios, Distrito de Parcona.

La actual distribución de la población en el ámbito de la ciudad de Ica y sus alrededores, con énfasis en el distrito de Parcona, es producto de procesos desarrollados a lo largo de la historia, en función de las circunstancias dadas en los diferentes ámbitos, como económicas, sociales, políticas y condiciones geomorfológicas, las cuales han tenido participación en la configuración actual del distrito, dichas características son factibles de visualizar en este análisis de imágenes satelitales, que muestran dicha evolución:

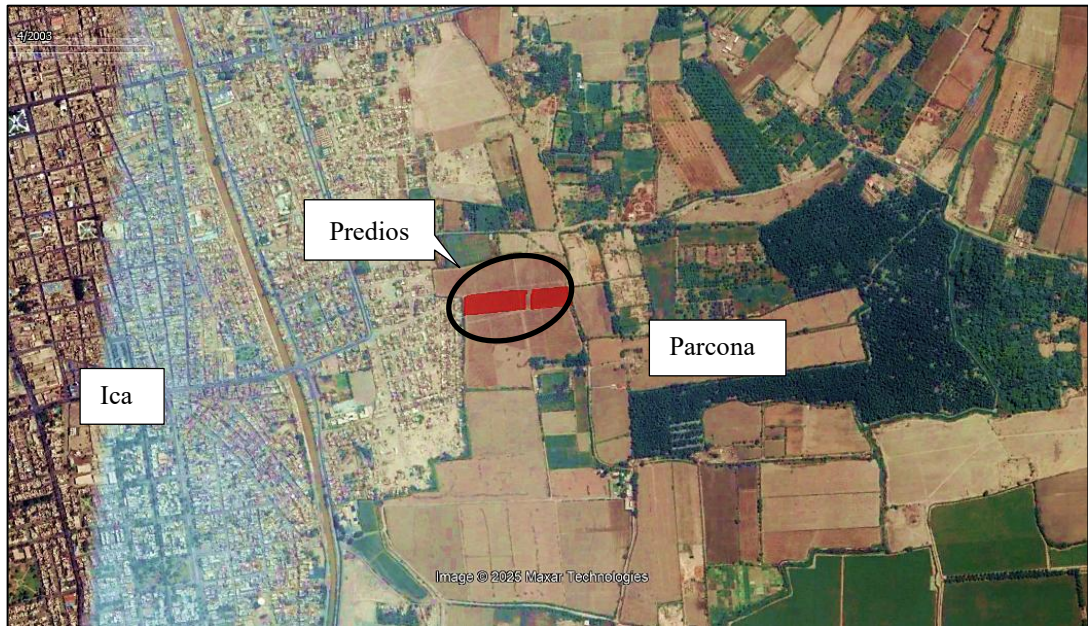


Imagen Satelital 2003

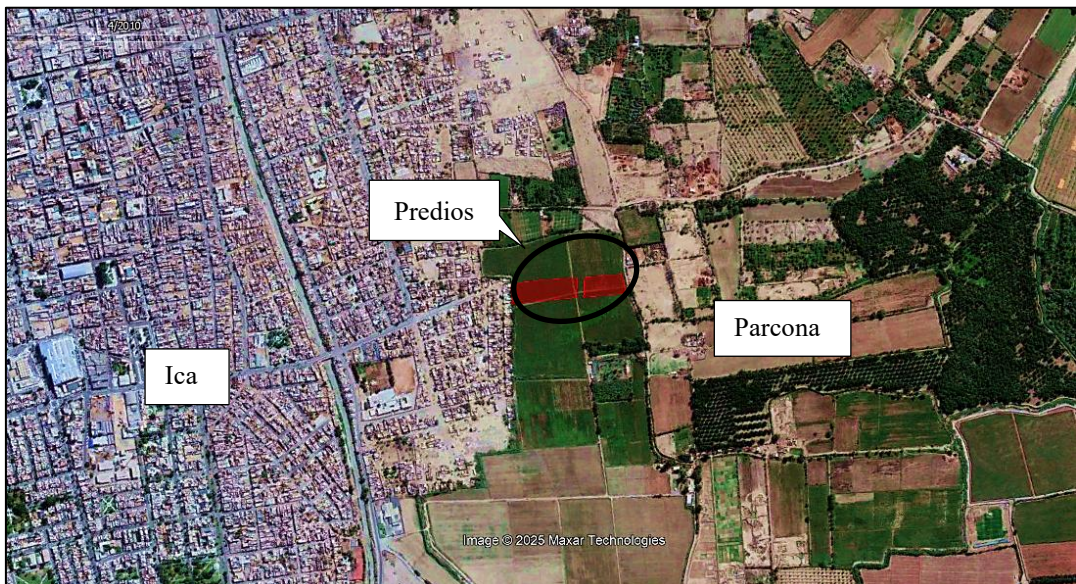


Imagen Satelital 2010

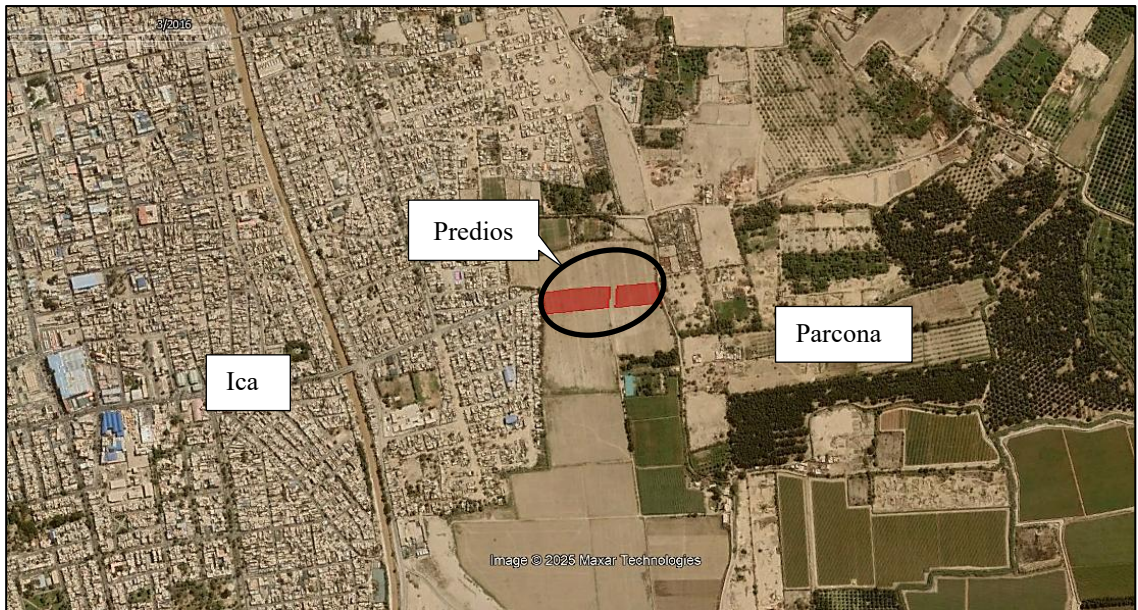


Imagen Satelital 2016

Durante la primera década del Siglo XXI ha destacado el crecimiento del área urbana, en especial en los sectores eriazos y de condición agrícola que se ubican entre las áreas urbanas consolidadas del distrito de Parcona y el centro de Ica, constituidos por desarrollos de habilitaciones urbanas y lotizaciones en los sectores San Camilo, Prolongación Avenidas Cutervo y Grau.

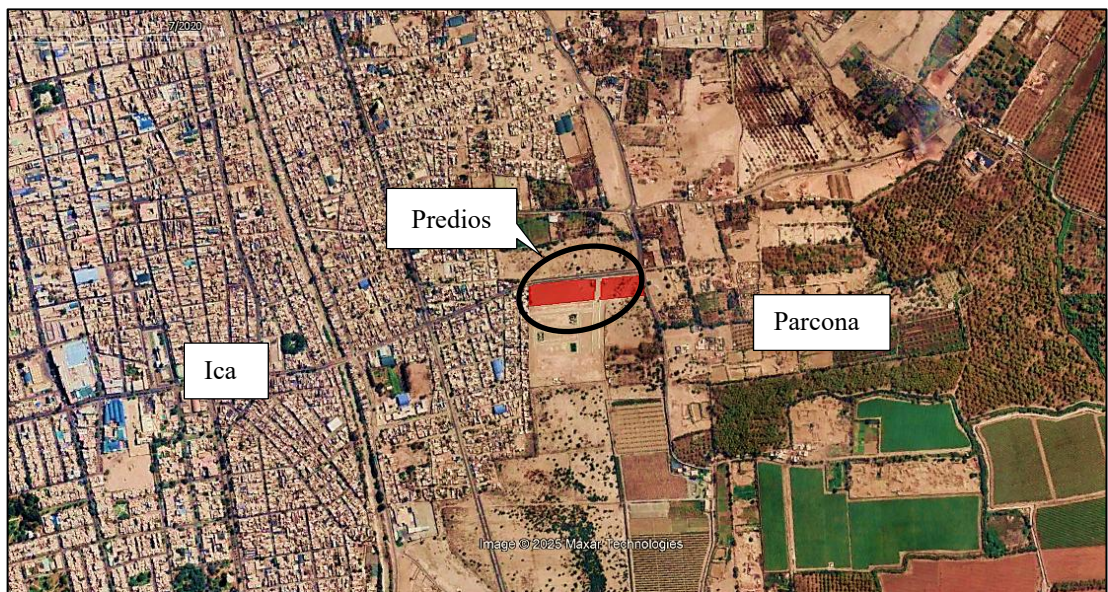


Imagen Satelital 2020.

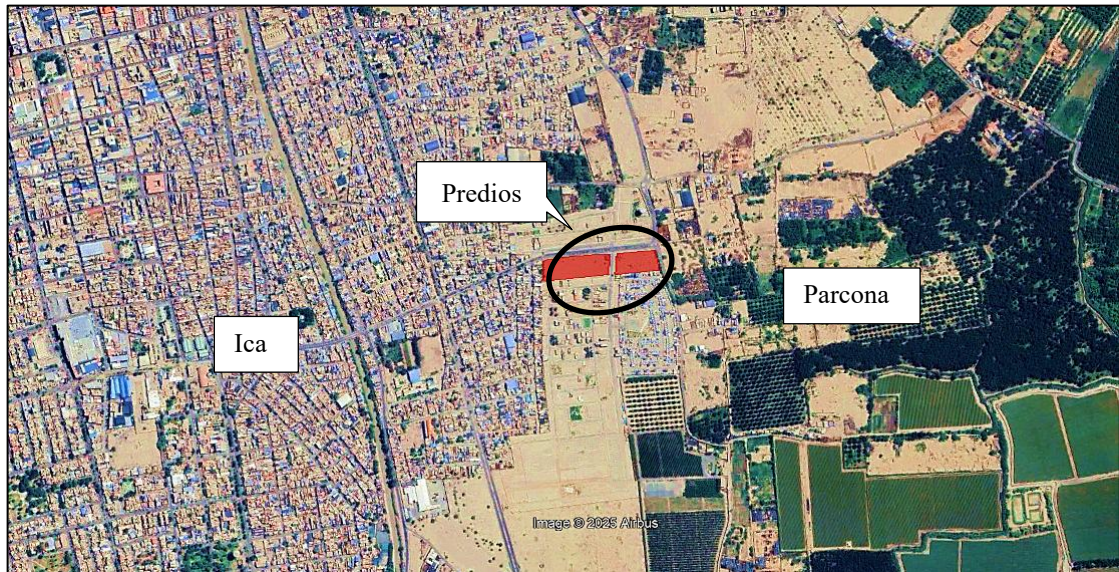
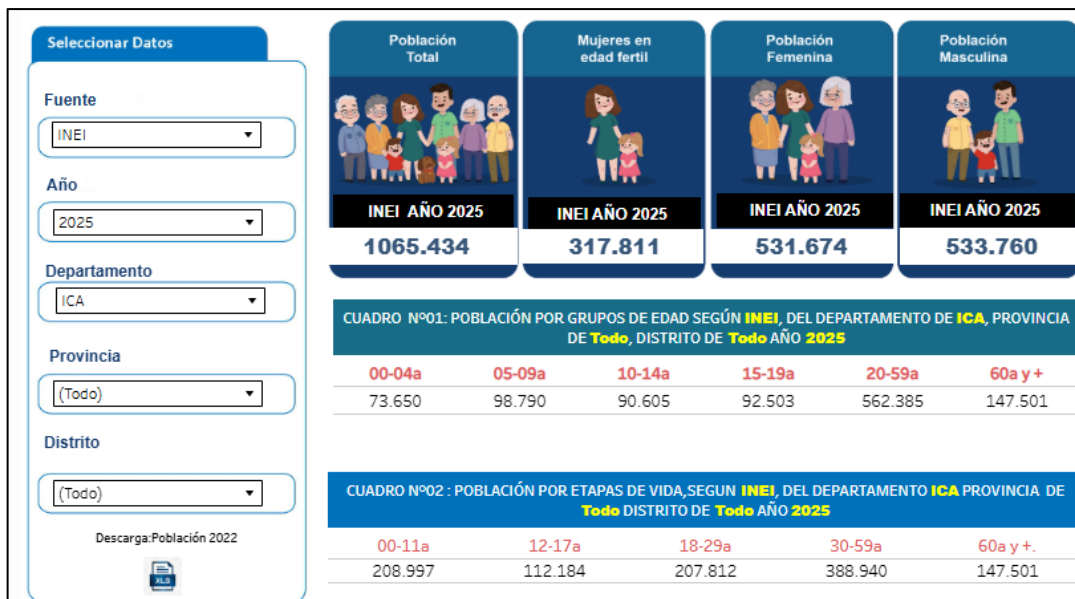


Imagen Satelital 2025.

De igual modo es evidente la distribución espacial e interrelación que se da entre los centros poblados y las funciones en las que se desarrollan en la zona urbana de la ciudad de Ica y sus alrededores, se puede observar una constante consolidación, asimismo alto nivel de complejidad de los usos comerciales, de servicios, equipamientos, educativos entre otros que conforman ciudades de las características del área de Ica y distritos que la componen, con énfasis en el distrito de Parcona, mediante la conexión vial comprendida por la Prolongación de las Avenidas Grau y Cutervo.

La Provincia de Ica, cuenta con una población proyectada al año 2025 de 491,035 habitantes, se encuentra constituida por 14 distritos, de los cuales el distrito de Parcona posee 59,407 habitantes, asimismo según la proyección del INEI al año 2025 la ciudad de Ica posee una población de 362,400 habitantes, mientras que la región de Ica ya supera el millón de habitantes con 1,065,434.



Proyección población de la región Ica (2025).

Evolución de la población censada y proyectada, según departamento, 1940 - 2024
(Miles de personas)

Departamento	Población censada							Población proyectada
	1940	1961	1972	1981	1993	2007 a/	2017	2024
Total	6 208,0	9 906,7	13 538,2	17 005,2	22 048,4	27 412,2	29 381,9	34 038,5
Amazonas	65,1	118,4	194,5	254,6	336,7	376,0	379,4	430,1
Áncash	425,0	582,6	726,2	818,3	955,0	1 063,5	1 083,5	1 202,2
Apurímac	258,1	288,2	308,6	323,3	382,0	404,2	405,8	426,6
Arequipa	263,1	388,9	529,6	706,6	916,8	1 152,3	1 382,7	1 605,6
Ayacucho	359,0	410,8	457,4	503,4	492,5	612,5	616,2	669,7
Cajamarca	494,4	746,9	919,2	1 045,6	1 259,8	1 387,8	1 341,0	1 447,7
Prov. Const. del Callao	82,3	213,5	321,2	443,4	639,7	876,9	994,5	1 209,6
Cusco	486,6	612,0	715,2	832,5	1 028,8	1 171,4	1 205,5	1 398,0
Huancavelica	244,6	302,8	331,6	346,8	385,2	454,8	347,6	335,1
Huánuco	234,0	328,9	414,5	484,8	654,5	762,2	721,0	746,5
Ica	140,9	255,9	357,2	433,9	565,7	711,9	850,8	1 062,3
Junín	338,5	521,2	696,6	852,2	1 035,8	1 225,5	1 246,0	1 380,6
La Libertad	383,3	582,2	783,7	962,9	1 270,3	1 617,1	1 778,1	2 130,1
Lambayeque	192,9	342,4	514,6	674,4	920,8	1 112,9	1 197,3	1 361,6
Lima	828,3	2 031,1	3 472,6	4 745,9	6 386,3	8 445,2	9 485,4	11 305,0
Loreto	168,6	337,1	495,5	445,4	687,3	891,7	883,5	1 057,6
Madre de Dios	5,0	14,9	21,3	33,0	67,0	109,6	141,1	197,1
Moquegua	34,2	51,6	74,5	101,6	128,7	161,5	174,9	201,1
Pasco	90,4	138,4	176,6	213,1	226,3	280,4	254,1	265,4
Piura	408,6	668,9	855,0	1 125,9	1 388,3	1 676,3	1 856,8	2 150,0
Puno	548,4	686,3	776,2	890,3	1 079,8	1 268,4	1 172,7	1 208,8
San Martín	94,8	161,8	224,4	319,8	552,4	728,8	813,4	945,5
Tacna	36,3	66,0	95,4	143,1	218,4	288,8	329,3	396,2
Tumbes	25,7	55,8	76,5	103,8	155,5	200,3	224,9	266,7
Ucayali	-	-	-	200,7	314,8	432,2	496,5	639,3
Lima Metropolitana 1/	562,9	1 632,4	2 981,3	4 164,6	5 706,1	7 605,7	8 575,0	10 292,4
Lima 2/	265,4	398,7	491,3	581,3	680,2	839,5	910,4	1 012,6

a/ No incluye la población del distrito de Carmen Alto, provincia Huamanga, departamento Ayacucho. Autoridades locales no permitieron la ejecución de los Censos.
1/ Denominación establecida mediante Ley N°31140, comprende los 43 distritos de la provincia de Lima.
2/ Denominación establecida mediante Ley N°31140, constituido por las provincias de Barranca, Cajatambo, Canta, Carlete, Huaral, Huarochiri, Huaura, Oyón y Yauyos.
Fuente: Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI) - Censos Nacionales de Población y Vivienda: 1940, 1961, 1972, 1981, 1993, 2007 y 2017. Perú: Estimaciones y Proyecciones de Población Departamental, por Años Calendario y Edad Simple, 1995-2030. Boletín Especial N°25.

Proyección población regiones del Perú (2024).

Ciudades con más de 100 000 habitantes, 1940-2024
(Miles de habitantes)

Ciudades	Población censada							Población Proyectada
	1940	1961	1972	1981	1993	2007	2017	2024
Lima	562,9	1 632,4	2 981,3	4 164,6	5 706,1	7 605,7	8 575,0	10 213,9
Callao		213,5	321,2	443,4	639,7	876,9	994,5	1 209,6
Arequipa		163,7	306,1	442,9	629,1	806,5	1 009,0	1 177,2
Trujillo		102,3	240,3	364,4	537,5	766,1	919,9	1 048,8
Chiclayo			177,3	263,2	393,4	527,2	552,5	615,7
Piura			126,0	202,1	272,2	377,9	473,0	586,3
Huancayo			126,8	171,8	279,8	385,4	465,8	563,4
Cusco			121,5	177,6	255,6	348,9	428,5	490,9
Iquitos			110,2	169,1	274,8	367,2	377,6	458,3
Pucallpa					172,3	272,6	327,6	428,7
Chimbote			174,2	231,6	291,4	320,2	354,3	410,3
Ica				112,5	161,5	238,1	289,9	362,4
Tacna					174,3	242,5	286,2	327,8
Juliaca					142,6	216,7	276,1	341,7
Ayacucho					105,9	151,0	216,4	261,2
Cajamarca						161,2	201,3	254,3
Huánuco					118,8	146,8	196,6	242,4
Chincha Alta						112,2	153,6	222,5
Sullana				117,0	149,1	170,3	184,9	209,2
Huacho					104,3	133,6	156,8	192,1
Tarapoto						116,6	144,8	178,8
Huaraz							118,8	144,9
Puno						119,1	128,6	140,6
Puerto Maldonado								125,5
Tumbes								109,5
Talara								104,0

Fuente: Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI) - Censos Nacionales de Población y Vivienda: 1940, 1961, 1972, 1981, 1993, 2007 y 2017. Perú: Estimaciones y Proyecciones de la Población Nacional, por Año Calendario y Edad Simple, 1950-2050. Boletín Especial N° 24.

Proyección de las principales ciudades del Perú (2024).

Distritos de la Provincia de Ica			
Ubigeo	Distritos (14)	Creación	
		Norma	Publicación
110101	Ica	Decreto	25-06-1855
110102	La Tinguiña	Ley N.º 13791	28-12-1961
110103	Los Aquijes	Ley N.º 5566	29-11-1926
110104	Ocucaje	Ley N.º 23833	18-05-1984
110105	Pachacútec	Ley N.º 15114	24-07-1964
110106	Parcona	Ley N.º 14046	17-03-1962
110107	Pueblo Nuevo	Ley S/N	30-01-1871
110108	Salas	Ley N.º 5030	11-02-1925
110109	San José de los Molinos	Ley S/N	14-11-1876
110110	San Juan Bautista	Decreto S/N	24-01-1964
110111	Santiago	Ley S/N	31-10-1870
110112	Subtanjalla	Ley N.º 13174	10-02-1959
110113	Tate	Ley N.º 14843	24-01-1964
110114	Yauca del Rosario	Decreto S/N	25-06-1855

Lista de distritos que conforman la provincia de Ica.

1.2.2 SUELOS

La ciudad de Ica y el sector en evaluación correspondiente al distrito de Parcona se encuentran localizados en la región costa, en el desierto costero, que se puede definir en dos zonas: una que se conforma por el gran desierto de Ica y la otra zona que se prolonga hasta el sector bajo y medio de la vertiente occidental de los Andes, siendo esta zona una faja angosta muy accidentada, marcando el límite natural del desierto.

ENTORNO DESÉRTICO

Se emplaza en gran parte en la costa peruana, los desiertos naturales vienen a ser zonas áridas y suelen presentar pocas lluvias y los podemos encontrar en todas las altitudes, ya sean climas cálidos o fríos. Son ecosistemas donde podemos encontrar una flora y fauna muy resistente y endémica de dichas regiones.

Ica se ubica en el desierto de características Subtropicales, donde podemos encontrar un desierto con cordillera de costa, excesivamente árido y con precipitaciones por debajo de los 30 mm anuales.



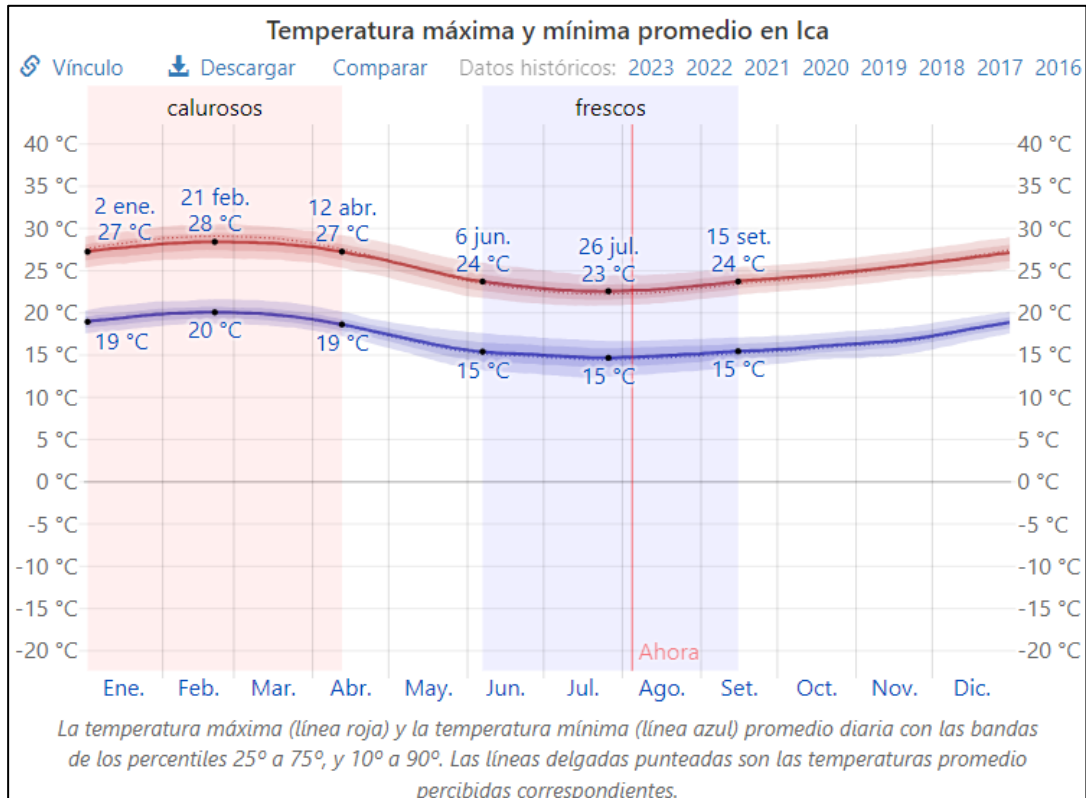
Características del entorno desértico de Ica.



Características del entorno rural y semiurbano, del distrito de Parcona.

1.2.3 CLIMA.

Ica y el sector aledaño comprendido por el distrito de Parcona, poseen un clima cálido y seco, con una temperatura media en verano de 27 °C y en invierno de 18 °C. Normalmente, la temperatura máxima en verano supera los 30 °C y la mínima en invierno no desciende a menos de 8 °C. Una característica de su clima se relaciona a los fuertes vientos denominados "Paracas", que suelen levantar grandes cantidades de arena y polvo. Los principales ríos del departamento son San Juan, Pisco, Ica y Río Grande, los cuales generan ecosistemas diferenciados en los valles que riegan conformándose como Oasis dentro del entorno desértico general.



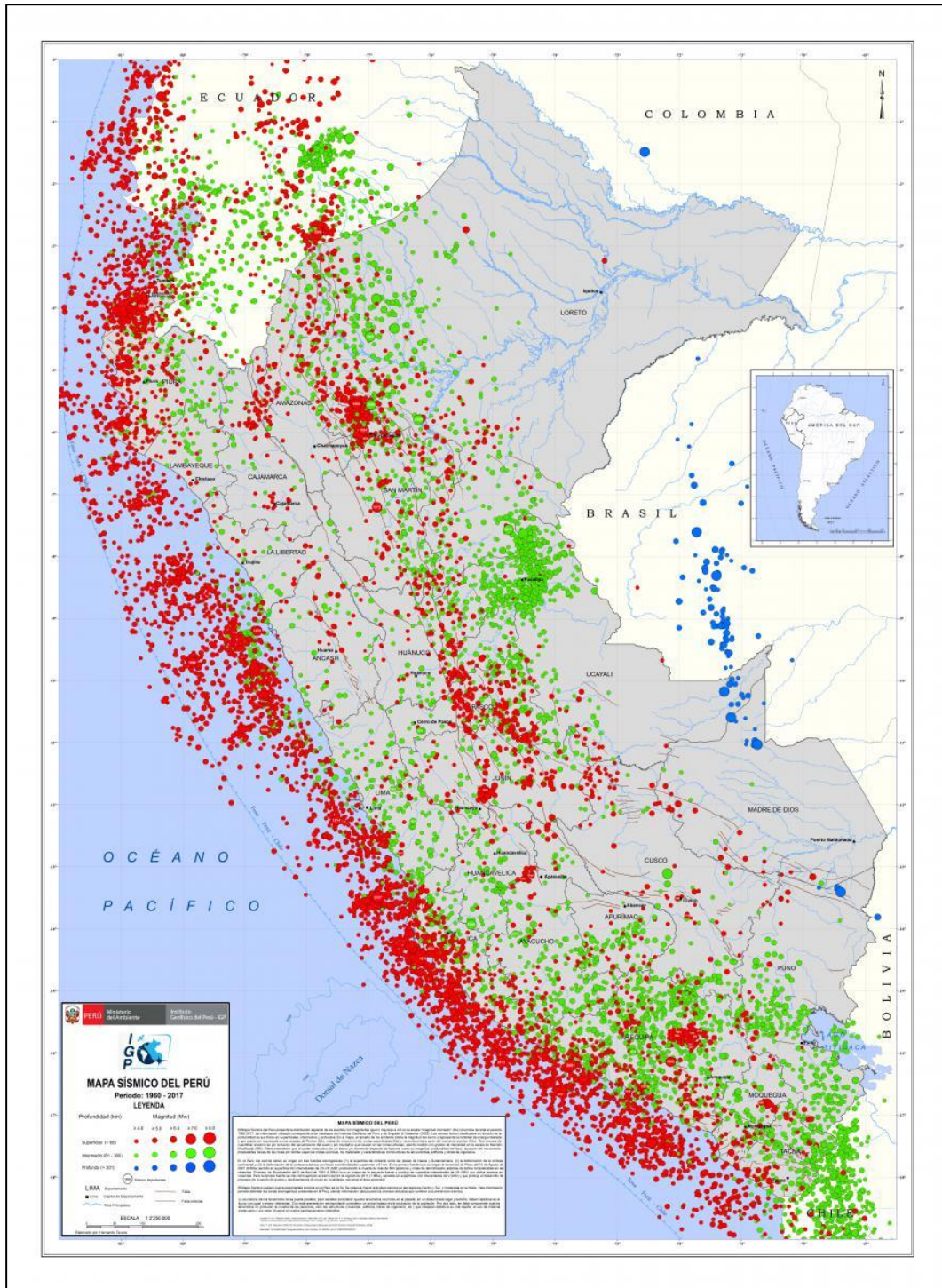
Características del Clima de Ica.



Vientos Paracas.

1.2.4 FENÓMENOS NATURALES - SISMICIDAD.

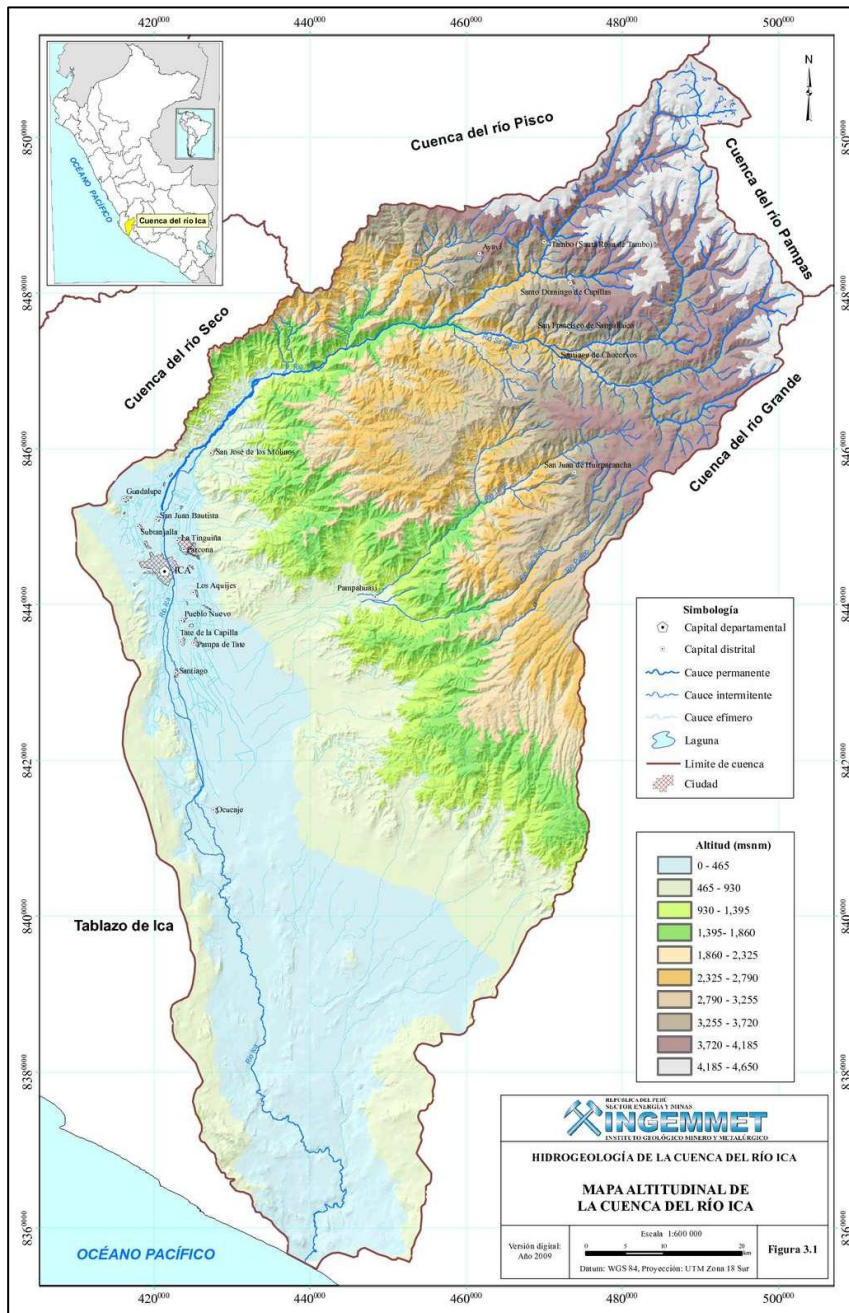
El sector del Valle de Ica, incluyendo el distrito de Parcona, se ha visto afectada por los diferentes fenómenos naturales que se presentan en la zona, por su ubicación dentro del cinturón de fuego del Pacífico, los fenómenos naturales que puedan dar a lugar desastres, pueden ser los geofísicos; como terremotos y sismos; también los de tipo hidrometeorológico; como las inundaciones, sequías, etc.; y finalmente los geológicos; como deslizamientos, fallas del suelo, aluviones, etc.



1.2.5 HIDROGRAFÍA.

Ica, es la única provincia del Perú que posee un río que corre en forma paralela al litoral. El río Ica se concibe en la vertiente del Pacífico y se localiza en la parte central de la ciudad colindando también con el distrito de Parcona, comprendiendo dentro de su área, parte de las regiones de la Costa y Sierra.

La cuenca del río Ica, muestra condiciones hidrológicas propias, presentan características de régimen irregular y torrencioso, estos ríos experimentan notables cambios en el volumen de agua que trasladan durante el año, provocando problemas de inundaciones en áreas con poca pendiente, creando problemas que atentan contra la seguridad física de los centros poblados y obras de infraestructura.



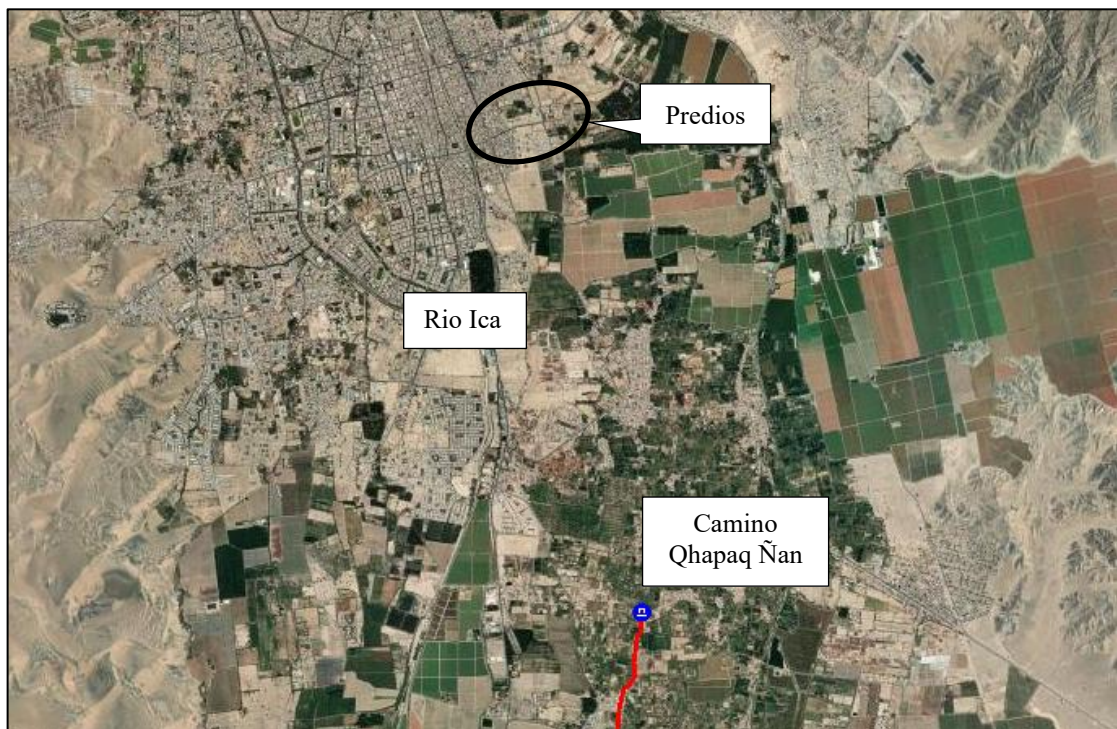
Mapa Hidrográfico, cuenca Río Ica.

1.3 REFERENCIA GEOGRÁFICA DE ZONAS ARQUEOLÓGICAS.

Tal como se puede visualizar en los portales de información geográfica del Ministerio de Cultura, específicamente en el Geo portal SIGDA, es posible determinar que no existe polígono de área declarada como patrimonio o sitio arqueológico, o en su defecto que se encuentre en proceso de evaluación para su declaración, superpuesto sobre el predio materia de la propuesta.



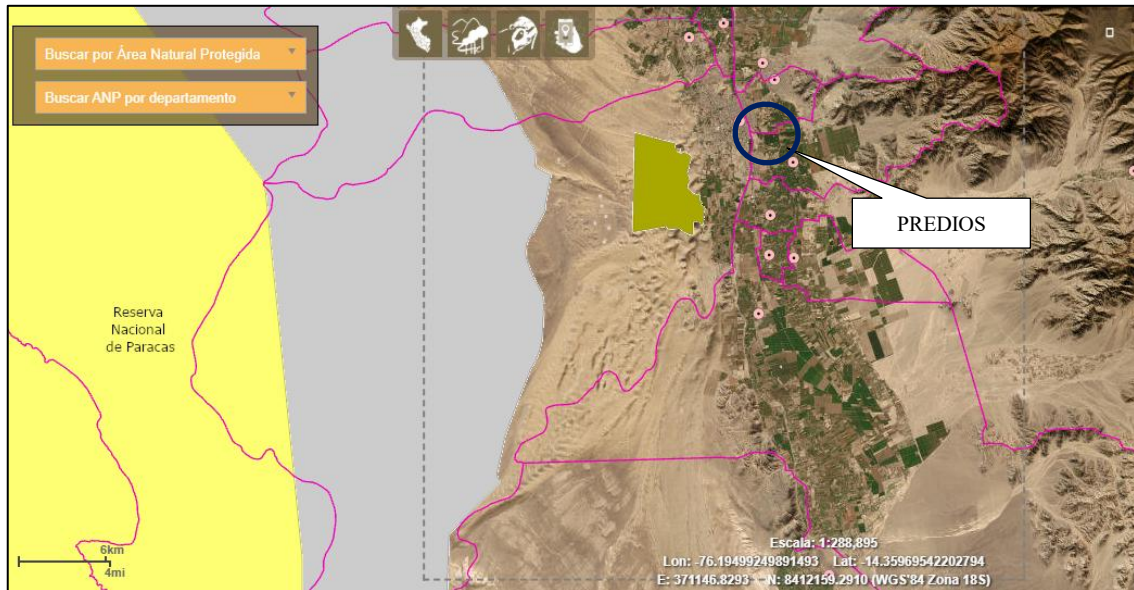
SIGDA, MINCUL.



Detalle Zona Valle del distrito de Parcona.

1.4 ZONAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL

Conforme la información recabada en el Portal del SERNANP, el polígono materia de la propuesta no se emplaza en zonas consideradas como Áreas Naturales Protegidas, bajo los criterios contenidos en la Ley de Áreas Naturales Protegidas (ley N° 26834 y su Reglamento publicado mediante el Decreto Supremo N° 038-2001-AG), ni tampoco en áreas consideradas de reserva o amortiguamiento, siendo las más cercanas al polígono el Área de Conservación Regional de Huacachina (5.5 Km) y la zona de amortiguamiento de la Reserva Nacional de Paracas (17.5 Km).



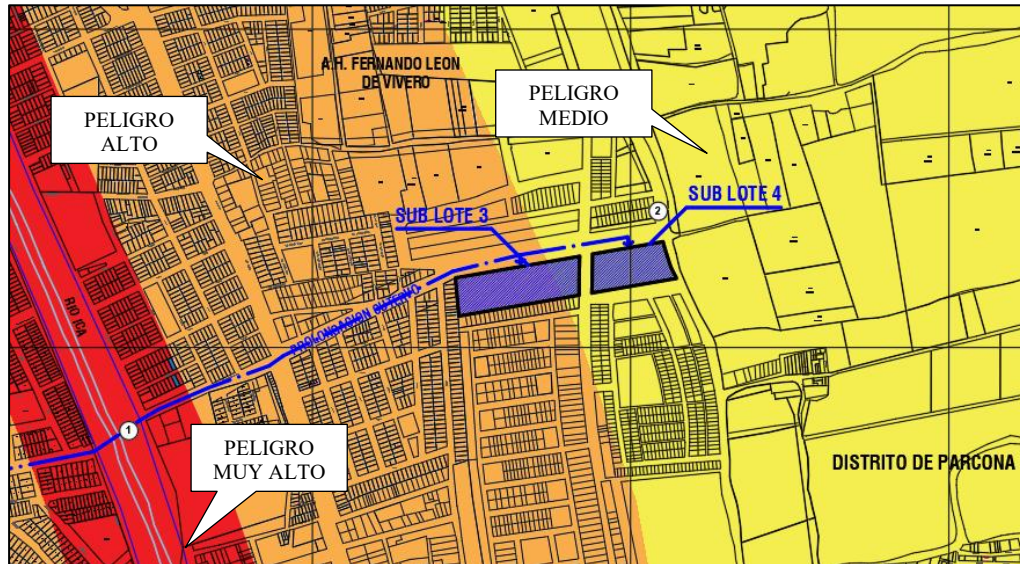
Geo visor ANP – SERNANP.



ACR – Huacachina.

1.5 . PELIGRO POR FLUJO DE DETRITOS

El análisis de la información sobre la ocurrencia, peligro y exposición al riesgo de desastres por eventos de inundación fluvial ha sido obtenido del trabajo de campo realizado, así como de las plataformas digitales (GEOPLAN, CENEPRED, INDECI) de acuerdo con el conjunto de investigaciones realizadas en la provincia de Ica. Tal como se puede apreciar en las siguientes imágenes:



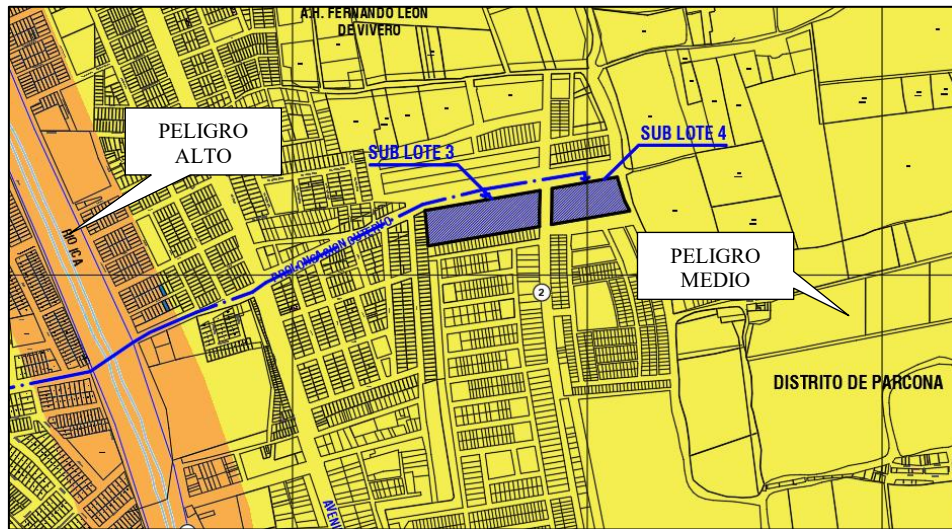
Peligro por Inundación Fluvial. (Fuente GEOPLAN).



Río Ica en el sector cercano al distrito de Parcona.

1.6 PELIGROS POR SISMOS.

Son conocidas las características del Perú en cuanto a su ubicación dentro del Cinturón de Fuego del Pacífico, lo cual implica una exposición constante a la ocurrencia de movimientos sísmicos y otros desastres relacionados al mismo, al respecto es claro precisar que para un análisis más exhaustivo sobre las condiciones de suelo en el predio en lo referente al peligro por eventos sísmicos y su repercusión sobre las edificaciones proyectadas a construir sobre el terreno, se revisó la información de diagnóstico comprendida en el Plan de Desarrollo Urbano y documentos de análisis presentados por INDECI y CENEPRED.

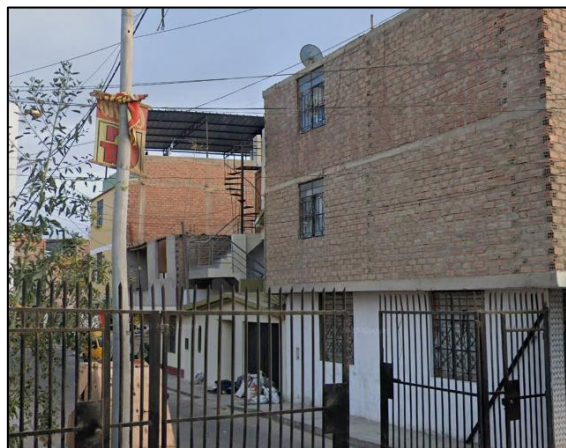


Visualización del análisis de peligros por sismo.

Los peligros y riesgos que comprende la exposición a sismos se materializan en afectación a las viviendas de material adobe o quincha, que aún se encuentran presentes en los sectores urbanos del distrito de Parcona, adicionalmente existen viviendas de material noble que han sido construidas sin una verificación profesional, lo cual influye en acrecentar esta exposición al peligro en caso de ocurrencia de sismos.



Sectores urbanos aledaños, empleo de sistemas estructurales de adobe o quincha



Sectores urbanos aledaños, empleo de sistemas estructurales de albañilería confinada sin supervisión.

1.7 . ANALISIS GENERAL DE EXPOSICIÓN A RIESGO DE DESASTRES

ZONAS DE RIESGO NO MITIGABLE

De acuerdo con la verificación en el Geo portal del CENEPRED (Centro Nacional de Estimación, Prevención y Reducción del Riesgo de Desastres), se tiene que la clasificación de zonas de riesgo no mitigables en el ámbito del área urbana de la ciudad de Ica y alrededores esta circunscrita al sector colindante al rio Ica. Especialmente en el tramo Ica centro, donde el Rio Ica se angosta por la ocupación de los márgenes intangibles del Rio, durante los procesos de crecimiento informal de este sector, estas zonas presentan alta exposición al riesgo por inundaciones, erosión, licuefacción. Estando esta zona, fuera del ámbito del predio materia de la evaluación de la Modificación de Zonificación Específica y sus áreas colindantes.



Rio Ica, en el sector central de la ciudad, donde el cauce se ve angostado por las edificaciones existentes.

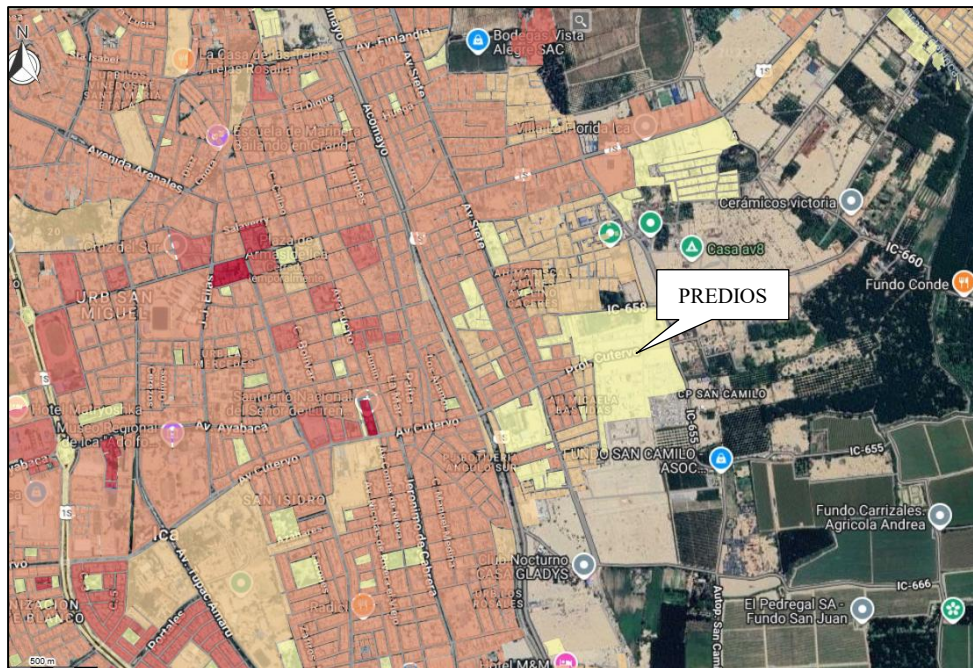


Riesgo No Mitigable – Ica. Fuente: GEOPLAN.

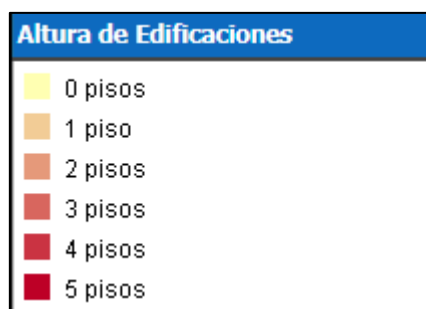
1.8 . ALTURA DE EDIFICACIONES Y DENSIDAD POBLACIONAL.

Los sectores urbanos cercanos al polígono materia de la propuesta han tenido un crecimiento acelerado, en específico durante las dos últimas décadas, (Urb. San Camilo, Prolongación Avenida Grau, Avenida Cutervo y Avenida 7, entre otros), en dichas áreas las construcciones características, son en su mayoría edificadas en sistemas constructivos convencionales (albañilería confinada, concreto armado, entre otras) que se disponen en alturas de entre 1 y 3 pisos, dependiendo del nivel de consolidación en cada sector.

Existen además otras áreas urbanas en el sector inmediato, las cuales destacan por edificaciones de sistemas constructivos convencionales, pero también con participación de edificaciones de adobe, por ser áreas de mayor antigüedad, de mediados del siglo XX, en estas zonas destacan sectores como el cercado del distrito de Parcona y caseríos como Orongo, entre otros.



Plano de Altura de Edificaciones.



Sobre la densidad poblacional en el sector, esta va en aumento por el rápido desarrollo urbano en los alrededores, de acuerdo con la información contenida en el portal GEOPLAN, se puede determinar que la densidad poblacional varía entre 117 a 598 habitantes por hectárea en promedio, siendo los sectores con densidades mayores a la mencionada los que se emplazan más cercanas a los núcleos urbanos del centro de Ica y centro del distrito de Parcona.

2. IMPACTO DE LA MODIFICACIÓN SOBRE COMPONENTES DEL PLAN VIGENTE.

2.1 OBJETIVOS, ESTRATEGIAS Y NECESIDADES

2.1.1 OBJETIVOS

De acuerdo con lo precisado en el marco del instrumento normativo vigente, PDU de la provincia de Ica (2020 – 2030), se tiene que el mismo indica un conjunto de objetivos generales y específicos para el desarrollo integral de la provincia, tal como se describe a continuación:

Objetivo General:

“Mejorar la calidad de vida de la población a través del acceso a servicios básicos de calidad, la igualdad de oportunidades y el fortalecimiento y modernización del estado y la participación ciudadana”

Objetivos específicos y estratégicos:

Componentes específicos	Objetivos estratégicos	Objetivos estratégicos específico
Uso del suelo/Gestión de riesgos	OE1. Promover una adecuada gestión de riesgos y un manejo sostenible de los RRNN	<ul style="list-style-type: none"> • Reducir de la exposición al riesgo alto y muy alto • Promover condición de habitabilidad adecuadas para la población con un enfoque de vivienda segura y sostenible • Fomentar el aprovechamiento sostenible de los recursos Naturales
Equipamientos y Servicios Básicos	OE2. Promover una ocupación del territorio con estándares normativos, criterios económicos, ambientales y sociales y con control político y social	<ul style="list-style-type: none"> • Implementar alternativas para el desarrollo de programas integrales de vivienda social • Cerrar la brecha de servicios básicos
Movilidad y Transporte	OE3. Mejorar la integración vial de la ciudad con una proyección a largo plazo y con enfoque económico, social y ambiental	<ul style="list-style-type: none"> • Mejorar la articulación de todos los distritos que conforman el área urbana de Ica y la calidad del transporte urbano e interurbano
Económico Productivo	OE4. Promover el turismo con enfoque a los potenciales económicos, ambientales y paisajísticos del territorio Promoción a la innovación	<ul style="list-style-type: none"> • Fortalecer las relaciones productivas • Promover la investigación y la gestión del conocimiento • Fomentar el turismo en torno a los atractivos paisajísticos, culturales y económicos de Ica
Marco Institucional - Centros Poblados	OE5. Fortalecer los gobiernos locales para que cuenten con capacidad de gestión urbana y fomento a la participación ciudadana para el desarrollo de ciudades respetuosas, transparentes, con identidad de sus pobladores y cultura social	<ul style="list-style-type: none"> • Generar capacidades institucionales que permitan garantizar una gestión eficiente y efectiva • Promover programas de capacitación • Fortalecer los instrumentos de planificación y regulación del territorio

Fuente PDU Ica (2020 – 2030)

En el marco de este conjunto de objetivos que precisa el PDU Ica (2020 – 2030) la presente propuesta de Modificación de Zonificación Específica se relaciona de manera directa con el citado objetivo general y contribuye con los objetivos estratégicos 1, 2 y 3 de acuerdo con lo siguiente:

Objetivo Estratégico Específico 1;

La propuesta de Modificación de Zonificación Específica tiene como finalidad el enmarcar los procesos de crecimiento urbano de la ciudad en línea con la formalidad, siguiendo lo dispuesto en la Ley 29090 y su reglamento, realizando la correspondiente evaluación de riesgos y la mitigación de estos, adecuándose a los parámetros que disponga la regulación existente y las propuestas técnicas y funcionales conforme las potencialidades y características del sector.



Nuevos proyectos de vivienda, Urb. San Camilo.

Objetivo Estratégico Específico 2;

El desarrollo de proyectos de vivienda y comerciales en todo el sector del distrito de Parcona surge debido a la creciente demanda impulsada por el rápido crecimiento poblacional y el ya preexistente déficit de vivienda, esta necesidad se centra en específico en unidades de características y financiamiento social, tales como los programas Techo Propio, Mi Vivienda, así como lotes para la libre edificación de viviendas, que en todos los casos se desarrollan en conjunto con la debida dotación de servicios básicos, aportes reglamentarios, vías y demás equipamiento e infraestructura urbana necesaria para el correcto desenvolvimiento de estas nuevas áreas urbanas de la ciudad, como lo son los equipamientos comerciales de tipo mercado de abastos.

Objetivo Estratégico Específico 3:

La propuesta de Modificación de Zonificación Específica contempla la consolidación de ejes viales que no sólo abarcan el área materia de la intervención, sino que además integran todo el entorno, constituyéndose como elementos de articulación entre las nuevas zonas urbanizables, los sectores consolidados con los equipamientos y puntos neurálgicos para el desarrollo de actividades complementarias a los usos residenciales planteados.

2.2 . ESTRATEGIAS

Podemos establecer el análisis de las estrategias como el conjunto de criterios que se plantean para la elaboración de la propuesta y cómo la misma se relaciona con el Plan de Acondicionamiento Territorial Vigente. (PDU 2020 – 2030), las características del entorno sobre la que se desarrolla y su conexión con otras áreas cercanas de similares condiciones.

UBICACIÓN Y ENTORNO

El desarrollo de la propuesta de Modificación de Zonificación Específico sobre el predio ubicado en el, distrito de Parcona, se plantea en mérito a las características de la zona, donde ha sido muy notorio el desarrollo urbano mediante procesos de habilitación, y donde se ha dotado a dicho sector (Acomayo, Av. 7, San Camilo, Av.8) de toda la infraestructura requerida para el desenvolvimiento de actividades de tipo residencial y las complementarias como Comercio, Recreación, Educación, entre otras.

CONECTIVIDAD

Los sectores previamente mencionados poseen grandes potencialidades para el desarrollo urbano, al estar ubicadas en una zona de natural expansión urbana, cerca de áreas urbanas consolidadas, que conforman la ciudad de Ica y el distrito de Parcona, ubicándose cercano a equipamientos de carácter provincial y regional, y que además cuenta que una excelente conectividad, dada su cercanía al eje vial comprendido por la Carretera Panamericana Sur y otras avenidas como Cutervo, 7 y 8, esta conexión hace más eficiente el desarrollo de las actividades diarias de la población, ahorrando tiempo y recursos en el traslado hacia centros de labores, educativos u otras actividades cotidianas.

EXPOSICIÓN A RIESGO DE DESASTRES

Otra consideración importante para la elección de este sector como materia de la propuesta recae en los niveles de exposición al riesgo de desastres naturales, lo cual puede ser verificado en las láminas y documentación adjunta al presente expediente, cabe recalcar que en el marco del área urbana de la ciudad de Ica y la del distrito de Parcona, los riesgos y peligros a los que está expuesto el polígono a intervenir, son similares en comparación inclusive con otros sectores ya consolidados de la ciudad y que brindan servicios de importancia para el funcionamiento de la dinámica urbana, tomando en cuenta asimismo, que sobre el predio se han dispuesto los estudios necesarios para el análisis de riesgos y peligros centrándose en el aspecto sísmico y de inundaciones que condiciona al sector, siendo en ambos casos en promedio de nivel medio.



Nueva zona de desarrollo hacia el sector sureste de la ciudad de Ica (Distrito de Parcona).

2.3 . NECESIDADES

La Modificación de Zonificación Específica busca resolver las necesidades existentes de vivienda, así como también la de acceso a los servicios básicos y de democratización de los espacios y equipamientos públicos como en los que se desarrollan actividades comerciales, siendo la generación de estos de cumplimiento obligatorio bajo el marco legal que regula la ley 29090.

La necesidad de vivienda y sus actividades conexas se traduce en estadísticas recogidas por el INEI, donde se describe un alto déficit tanto cuantitativo como cualitativo de vivienda.

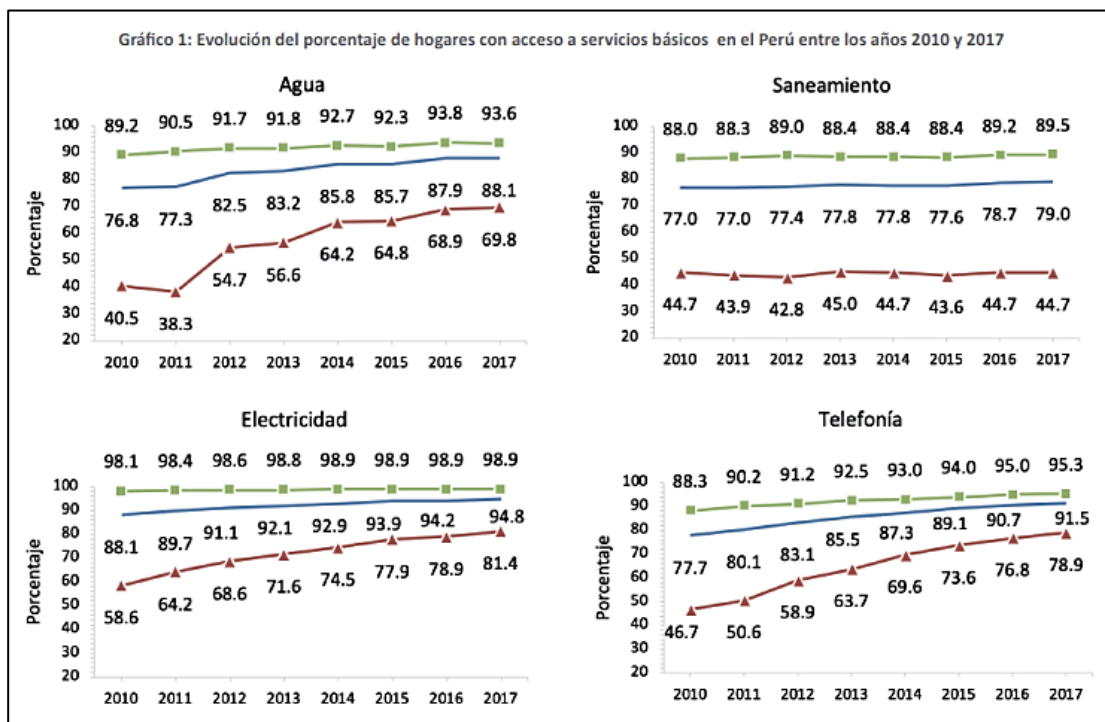
Área	Año				Variación porcentual (2021 - 2020)
	2018	2019	2020	2021	
Total	10,4	10,2	10,8	11,2	0,4
Urbana	8,3	8,2	9,3	10,0	0,7
Rural	17,6	17,5	16,4	15,6	-0,8

Fuente INEI.



Se requieren seguir impulsando proyectos de habilitación formal con fines de vivienda y equipamientos conexos.

Adicionalmente es conocida la brecha existente sobre el acceso a los servicios básicos de donde el servicio de saneamiento (alcantarillado) es el que posee el mayor déficit de acceso y además ha visto un estancamiento en los avances sobre el mayor acceso al servicio.



Elaboración: MIDIS – DGSE.

Fuente: Encuesta Nacional de Hogares 2010 - 2017, INEI

Bajo estas premisas la modificación de zonificación específica se constituye como un instrumento de acondicionamiento territorial y de planificación urbana que busca generar suelo urbanizable de calidad mediante la dotación de todos los servicios básicos y otros espacios complementarios que, en conjunto con la oferta de viviendas propuestas, se centra en el cierre de estas brechas existentes, en beneficio de la población que se planifica asentar sobre el sector y la población que vive en sectores aledaños, que se constituyen como beneficiarios indirectos.



Crecimiento urbano en cumplimiento de la Ley 29090.

2.4 . MARCO NORMATIVO

La propuesta de modificación de zonificación específica se encuentra sustentada por la siguiente normativa Nacional.

-LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL PERÚ.

Artículo 192: **Las municipalidades tienen competencia para: Planificar el Desarrollo Urbano y Rural de sus circunscripciones** y Ejecutar los Planes y programas correspondientes.

En el artículo 191, señala que los **Gobiernos Locales promueven el desarrollo** de la economía local y la prestación de servicios es su responsabilidad, en armonía con las políticas y planes nacionales y regionales de desarrollo.

Su competencia abarca, **aprobar el plan de desarrollo concertado con la sociedad civil, fomentar la competitividad, las inversiones y el financiamiento para la ejecución de proyectos y obras de infraestructura local, desarrollar y regular actividades y/ o servicios en materia de educación, salud, vivienda, saneamiento, medio ambiente, transporte, circulación y tránsito, turismo, cultura, recreación**, y especialmente en el desarrollo y fortalecimiento de capacidades de la población en general, con énfasis en los grupos vulnerables y de riesgo.

-LA LEY N° 27783, LEY DE BASES DE LA DESCENTRALIZACIÓN.

Promulgada el 20 de julio del 2,002; define las normas que regulan la **descentralización administrativa**, económica, productiva, financiera, tributaria y fiscal del Gobierno Nacional, Gobiernos Regionales y Gobiernos Locales.

La Ley de Bases de la Descentralización, por otra parte, señala como competencias exclusivas para los Gobiernos locales: **planificar y promover: el Desarrollo Urbano y Rural de su circunscripción** y ejecutar los planes correspondientes, formular y aprobar el plan de desarrollo concertado con su comunidad, aprobar y facilitar los mecanismos y espacios de participación, concertación y fiscalización de la comunidad en la gestión municipal.

-LA LEY 27867, LEY ORGÁNICA DE GOBIERNOS REGIONALES.

Mediante esta Ley, promulgada el 18 de noviembre del 2,002; se definen y articulan los Gobiernos Regionales, con el fin de fomentar **el desarrollo regional integral sostenible, promoviendo la inversión pública y privada** y el empleo, y garantizar el ejercicio pleno de los derechos y la igualdad de oportunidades a sus habitantes, de acuerdo con los planes y programas nacionales, regionales y locales de desarrollo.

-LA LEY ORGÁNICA DE MUNICIPALIDADES N° 27972.

Las Municipalidades **son las responsables de promover e impulsar el proceso de Planeamiento para el desarrollo integral correspondiente a su ámbito territorial.** La Ley orgánica de municipalidades se establece que, los Gobiernos Locales, son entidades básicas de organización territorial del Estado y canales inmediatos de participación vecinal en asuntos públicos, que institucionalizan y gestionan con autonomía los intereses propios de las correspondientes colectividades, siendo los elementos esenciales del Gobierno Local, el territorio, la población y la organización. (Art. N° 1). Además, establece como funciones de las municipalidades distritales: **planificar y concretar el desarrollo social, en su circunscripción en armonía con las políticas y planes distritales, regionales y provinciales.**

-LEY N° 28611, LEY GENERAL DEL AMBIENTE, PUBLICADA EL 13 DE OCTUBRE DE 2005.

Define los principios y las normas básicas para la conservación del Medio Ambiente sostenible, de los recursos naturales; y establece que dichos principios de política ambiental serán tomados en cuenta en los planes regionales, provinciales y locales.

LEY N° 31313, LEY DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE

ARTÍCULO 37. MODIFICACIÓN DE LA ZONIFICACIÓN

La zonificación no puede modificarse salvo en el marco de la actualización de los Planes de Desarrollo Urbano conforme a la periodicidad y procedimientos que se establecen en el Reglamento de esta Ley. La periodicidad de actualización deberá ser como mínimo de una vez al año, siempre considerando el análisis integral del ámbito de los Planes de Desarrollo Urbano. Las Municipalidades Provinciales pueden aprobar de manera excepcional cambios de zonificación específicos o asignar zonificación con el objetivo de promover el desarrollo concreto y formal de proyectos de interés social y comunitario en el ámbito de su jurisdicción, siempre que cumplan con el criterio de análisis integral que aprueba el reglamento de la presente ley.

REGLAMENTO DE LA LEY DE ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE, D.S. 022 – 2016 – VIVIENDA, TITULO IV, CAPITULO II, SUBCAPÍTULO I

Artículo 122.- Modificación de la zonificación 122.1. La modificación de la zonificación, que incluye el conjunto de normas y parámetros urbanísticos y edificatorios, se realiza en el marco de la actualización de los Instrumentos de Planificación Urbana, según lo establecido en los artículos 41, 48 y 55 del presente Reglamento. Esta actualización se realiza, como mínimo, una vez al año. 122.2. La modificación específica de la zonificación, a la cual se refiere el artículo 37 de la Ley solo puede realizarse en los siguientes casos, siempre que cumpla con el criterio de análisis


integral: 1. Proyectos de inversión declarados de carácter nacional, alcance nacional, interés nacional o de gran envergadura. 2. Proyectos de interés social y comunitario, tales como el desarrollo de Viviendas de Interés Social, Equipamiento Urbano, y/o proyectos referidos a la mitigación del riesgo. 122.3. El criterio de análisis integral al que hace referencia el artículo 37 de la Ley está referido a la evaluación que realizan las municipalidades, considerando: 1. El impacto que generan las modificaciones de zonificación en el ámbito de estudio del plan respectivo. 2. El impacto que generan las modificaciones de zonificación en los componentes del plan vigente. 3. La zonificación vigente y los usos de suelo predominantes en la zona colindante o de influencia directa a la modificación. 4. El grado de consolidación de la zona colindante o de influencia directa a la modificación, considerando, entre otros, su accesibilidad, acceso a equipamiento urbano, infraestructura urbana, a fin de verificar si los mismos son suficientes para soportar la modificación propuesta. 5. Coherencia con la visión y el modelo de desarrollo del plan vigente. 122.4. Las solicitudes de modificación de zonificación específica pueden presentarse en cualquier momento del año. 122.5 La modificación de la zonificación producto de una zona declarada como de riesgo no mitigable es automática tal como refiere el artículo 95 del presente Reglamento, debiendo incorporarse dicha modificación en el plan correspondiente.

Artículo 123.- Propuestas de la modificación de zonificación 123.1. La modificación de zonificación es propuesta por: 1. Los propietarios de los predios. 2. Los promotores inmobiliarios. 3. El Gobierno Nacional. 4. De oficio, por la municipalidad provincial o distrital en cuya jurisdicción se encuentran ubicados los predios. 123.2. La solicitud deberá ser presentada a la municipalidad correspondiente, la cual contiene la propuesta de zonificación con su respectivo sustento técnico, que debe incluir el análisis de impacto a los predios vecinos. Se consideran como predios vecinos: 1. Los que comparten el frente de manzana del predio materia de la solicitud. 2. Los predios posteriores colindantes. 3. Los que comparten la misma vía local o los predios colindantes que estén ubicados en ambos frentes de manzana. 123.3. La solicitud de modificación de zonificación puede referirse a uno o más componentes de la zonificación: tipología de zonificación, Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas o los parámetros urbanísticos y edificatorios contenidos en el Reglamento de Zonificación.

Artículo 124.- Proceso de modificación de la zonificación 124.1. La solicitud presentada ante la municipalidad provincial que contiene la propuesta de modificación de zonificación es considerada como un pedido de gracia, entendiéndose que ésta no implica el inicio de un procedimiento administrativo u obligación por parte de las municipalidades de aceptarlas. 124.2 La municipalidad provincial verifica el cumplimiento del contenido señalado en el párrafo 123.2 del artículo 123 del presente Reglamento. 124.3 En caso de no cumplir con lo indicado en el artículo 123 del presente Reglamento, la municipalidad comunica al solicitante la denegación de su solicitud. 124.4 Si se verifica el cumplimiento de lo indicado en el artículo 123 del presente Reglamento, la solicitud de cambio de zonificación presentada se acumula a las demás solicitudes que se revisarán como parte de la actualización del Instrumento de Planificación Urbana respectivo, según lo señalado en los artículos 41, 48 y 55 del presente Reglamento, según corresponda. 124.5. La municipalidad provincial establece el plazo máximo de recepción de las solicitudes de modificación de zonificación, considerando los plazos de actualización del plan correspondiente. 124.6. En caso las solicitudes de cambio de zonificación incluyan predios destinados a equipamientos urbanos, estos serán desafectados por la autoridad competente y de acuerdo con la normativa que le resulte aplicable.

Artículo 125.- Proceso de modificación de zonificación específico 125.1. La solicitud de cambio de zonificación específico debe ser presentada ante la municipalidad provincial correspondiente. Dicha solicitud es considerada como un pedido de gracia, entendiéndose que ésta no implica el inicio de un procedimiento administrativo u obligación por parte de las municipalidades de aceptarlas. 125.2 La municipalidad provincial verifica el cumplimiento del contenido señalado en el párrafo 123.2 del artículo 123 del presente Reglamento. 125.3 En caso de no cumplir con lo indicado en el artículo 123 del Reglamento, la municipalidad comunica al solicitante la denegación de su solicitud. 125.4 Si se verifica lo contemplado en el artículo 123, la municipalidad provincial comunica a la municipalidad distrital en cuya jurisdicción se encuentra el predio materia de la solicitud de cambio de zonificación, a fin de que la misma realice la evaluación de la solicitud e inicie el proceso de participación ciudadana efectiva, siguiendo el proceso establecido en el párrafo 8.6 del artículo 8 del presente Reglamento, según sea el caso. 125.5. El área responsable de Planeamiento Territorial o la unidad orgánica equivalente de la municipalidad distrital, emite opinión respecto a la solicitud de cambio de zonificación y la eleva al Concejo Municipal Distrital, a fin de que sea remitida a la municipalidad provincial. 125.6. En caso la municipalidad distrital no emita opinión respecto a la solicitud de cambio de zonificación dentro del plazo señalado, se considera favorable, pudiendo la municipalidad provincial continuar con el trámite. Esta situación debe constar en la ordenanza respectiva. 125.7. Si la municipalidad distrital remite su opinión a la municipalidad provincial, la misma es parte de la ordenanza respectiva. 125.8. En caso las solicitudes de cambio de zonificación incluyan predios destinados a equipamientos urbanos, estos serán desafectados por la autoridad competente y de acuerdo con la normativa que le resulte aplicable.

- ORDENANZA N°015-2020-MPI, “ORDENANZA MUNICIPAL QUE APRUEBA EL PLAN DE ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL (2020-2040) Y PLAN DE DESARROLLO URBANO (2020-2030) DE LA PROVINCIA DE ICA”, DE FECHA DE 15 DE DICIEMBRE DEL 2020.

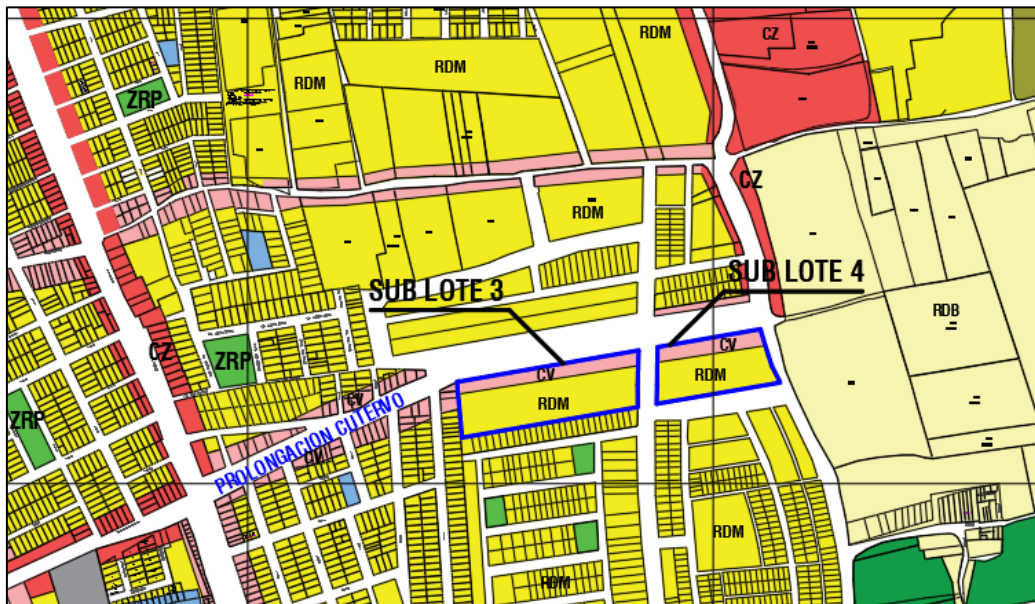
<p>32</p> <p>NORMAS LEGALES <small>Miércoles 5 de octubre de 2022</small> </p> <p>VIVIENDA, CONSTRUCCION Y SANEAMIENTO</p> <p>Decreto Supremo que aprueba el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Planificación Urbana del Desarrollo Urbano Sostenible</p> <p>DECRETO SUPREMO N° 012-2022-VIVIENDA</p> <p>EL PRESIDENTE DE LA REPUBLICA</p> <p>CONSIDERANDO:</p> <p>Que, la Ley N° 31313, Ley de Desarrollo Urbano Sostenible, tiene por objeto establecer los principios, lineamientos, instrumentos y normas que regulan el acondicionamiento territorial, la planificación urbana, el uso y la gestión del suelo urbano, a efectos de lograr un desarrollo urbano sostenible, entendido como la optimización del aprovechamiento del suelo en armonía con el bien común y el interés general, la implementación de mecanismos que impulsen la gestión del riesgo de desastres y la reducción de vulnerabilidad, la habilitación y la ocupación racional del suelo; así como el desarrollo equitativo y accesible y la reducción de la desigualdad urbana y territorial, y la conservación de los patrones culturales, conocimientos y estilos de vida de las comunidades tradicionales y los pueblos indígenas u originarios.</p> <p>Que, la Primera Disposición Complementaria Final de la Ley N° 31313, dispone que el Poder Ejecutivo aprueba los Reglamentos necesarios para la implementación de la referida Ley.</p> <p>Que, teniendo en cuenta el marco legal señalado, la Dirección General de Políticas y Regulación en Vivienda y Urbanismo sustenta y propone el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Planificación Urbana del Desarrollo Urbano Sostenible, el cual tiene por objeto desarrollar las disposiciones y procesos sobre el acondicionamiento territorial y la planificación urbana del desarrollo urbano sostenible, regulados en la Ley N° 31313; y por finalidad promover y establecer las condiciones para lograr el desarrollo urbano sostenible mediante el acondicionamiento territorial y la planificación urbana, impulsando una ocupación sostenible, eficiente, equitativa, segura y racional del suelo, permitiendo tener ciudades y centros poblados seguros, accesibles, justos, competitivos, sostenibles y diversos que, protejan el patrimonio natural, cultural y paisajístico.</p> <p>De conformidad con lo dispuesto en el numeral 8 del artículo 118 de la Constitución Política del Perú; el numeral 3 del artículo 11 de la Ley N° 29158, Ley Orgánica del Poder Ejecutivo; la Ley N° 30156, Ley de Organización y Funciones del Ministerio de Vivienda, Construcción</p>	<p>Artículo 2.- Publicación Disponer la publicación del presente Decreto Supremo y el Reglamento aprobado mediante el artículo precedente, en la sede digital del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (www.gob.pe/vivienda) el mismo día de su publicación en el diario oficial El Peruano.</p> <p>Artículo 3.- Refrendo El presente Decreto Supremo es refrendado por el Ministro de Vivienda, Construcción y Saneamiento.</p> <p>DISPOSICIÓN COMPLEMENTARIA DEROGATORIA</p> <p>Única.- Derogatoria Derogar los Títulos I, II, III, IV, los Subcapítulos I, II y IV del Capítulo II del Título VI, la Única Disposición Complementaria Final, y la Primera, Segunda y Tercera Disposición Complementaria Transitoria del Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible, aprobado por Decreto Supremo N° 022-2016-VIVIENDA.</p> <p>Dado en la Casa de Gobierno, en Lima, a los cuatro días del mes de octubre del año dos mil veintidós.</p> <p>JOSÉ PEDRO CASTILLO TERRONES Presidente de la República</p> <p>CÉSAR PANAGUA CHACÓN Ministro de Vivienda, Construcción y Saneamiento</p> <p>REGLAMENTO DE ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL Y PLANIFICACIÓN URBANA DEL DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE</p> <p>TÍTULO I</p> <p>DISPOSICIONES GENERALES</p> <p>Artículo 1.- Objeto El presente Reglamento tiene por objeto establecer disposiciones y procesos sobre el acondicionamiento territorial y la planificación urbana del desarrollo urbano sostenible, regulados en la Ley N° 31313, Ley de Desarrollo Urbano Sostenible.</p> <p>Artículo 2.- Finalidad El presente Reglamento tiene por finalidad promover y establecer las condiciones para lograr el desarrollo urbano sostenible mediante el acondicionamiento territorial y la planificación urbana, impulsando una ocupación sostenible, eficiente, equitativa, segura y racional del suelo, permitiendo tener ciudades y centros poblados seguros, accesibles, justos, competitivos, sostenibles y diversos que, protejan el patrimonio natural, cultural y paisajístico.</p>
---	--

3. ZONIFICACION Y USOS DE SUELO.

3.1. ZONIFICACIÓN ACTUAL.

Conforme el plano de zonificación que forma parte del Plan de desarrollo urbano de la provincia se puede determinar que el predio materia de la modificación de zonificación específica recae sobre Zonificación Comercio Vecinal (CV) y Residencial de Densidad Media (RDM).

Al respecto, cabe resaltar que esta zonificación, no contempla como parte de sus parámetros y actividades permisibles el desarrollo de proyectos urbanísticos de tipo comercial, de carácter mercado de abastos, al margen de las potencialidades del predio al ubicarse en un sector con amplia capacidad de conectividad, y además tomando en cuenta la cercanía actual con sectores definidos como Zonificación comercial zonal, los mismos que se encuentran habilitados y en proceso de consolidación y tomando en cuenta además que el predio ya posee la condición de urbano y además es de carácter privado.



Plano de Zonificación actual.

CUADRO RESUMEN DE AREAS	
ÁREA TOTAL (INSCRITA)	19,011.13 m²
ÁREA TOTAL (GRÁFICA)	19,005.41 m²

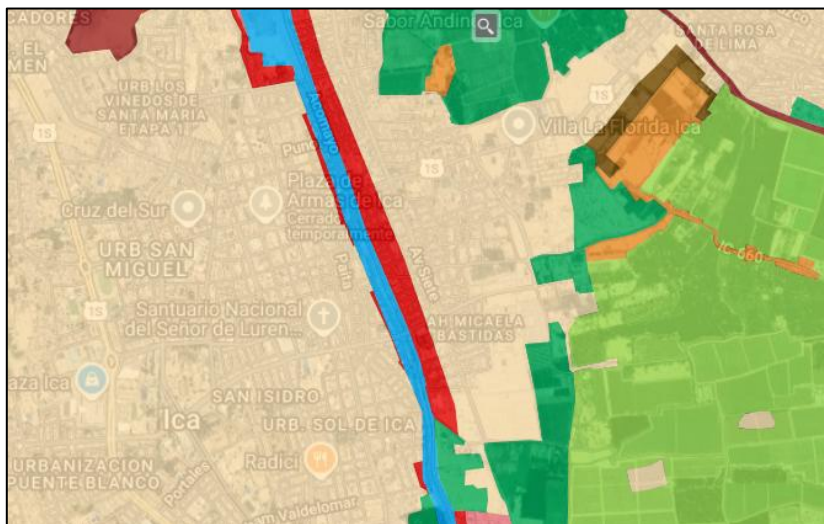
CUADRO RESUMEN DE ZONIFICACION ACTUAL		
ZONIFICACIÓN		AREA - PORCENTAJE
CV	COMERCIO VECINAL	4,875.92 m ² (a) 25.66%
RDM	RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA	14,129.49m ² (a) 74.34%

3.2. USOS DE SUELO.

En el sector materia de la propuesta se ha evidenciado una evolución paulatina de los usos del suelo, pasando desde sectores de usos agrícolas, hacia usos con mayor influencia residencial, comercial y los usos complementarios que lo comprenden, esta evolución se encuentra sustentada en la necesidad de acceso a nuevas viviendas y espacios de comercio, por una brecha de oferta tanto cuantitativa como cualitativa.



Usos de suelo en sectores colindantes.



Clasificación General de los Usos del Suelo	
■	AREA URBANA - ACTA PARA SU CONSOLIDACION MEDIANTE DENSIFICACION
■	AREA URBANA - CON RESTRICCIONES POR PRESENTAR NIVELES DE RIESGO MUY ALTO
■	AREA URBANA - EN SITUACION DE ALTO RIESGO NO MITIGABLE
■	AREA URBANIZABLE DE RESERVA
■	AREA URBANIZABLE INMEDIATA
■	AREA NO URBANIZABLE - RESERVA NATURAL O PROTEGIDA
■	AREA NO URBANIZABLE - YACIMIENTOS ARQUEOLOGICOS O PALEONTOLOGICOS
■	AREA NO URBANIZABLE - ZONA DE RECURSOS HIDRICOS
■	AREA NO URBANIZABLE - ZONA INCOMPATIBLE CON EL MODELO DE DESARROLLO SUJETO A LIMITACIONES
■	AREA NO URBANIZABLE - ZONA NO OCUPADA, CONSIDERADA DE ALTO RIESGO NO MITIGABLE
■	AREA NO URBANIZABLE - ZONAS CON ACTIVIDADES AGRICOLAS, GANADERAS, FORESTALES Y ACTIVIDADES ANALOGAS

Plano de Usos de Suelo.



Predio materia de la propuesta. (SUB-LOTE 3)

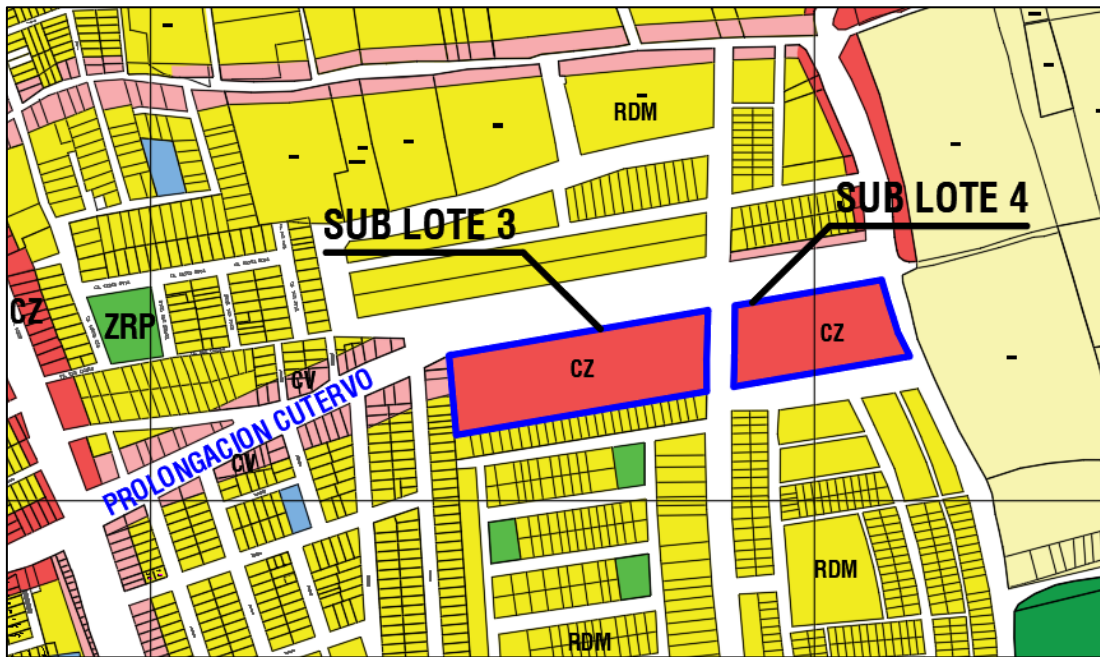


Predio materia de la propuesta. (SUB-LOTE 4)

3.3. ZONIFICACION PROPUESTA.

PROPUESTA

La propuesta de zonificación contempla el desarrollo de actividades urbanas, teniendo como prioridad la consolidación de la actividad comercial en el sector, y su crecimiento enmarcado dentro de la formalidad, promoviendo un crecimiento sostenible, y que bajos criterios de compatibilidad permita el desarrollo de usos complementarios al residencial, que brinden servicios a la nueva población proyectada y, por lo tanto, generar en el sector una dinámica urbana saludable y de crecimiento ordenado y sostenible en el tiempo, tomando en cuenta las características del entorno, donde se establecen actividades residenciales consolidadas, sin dejar de lado la protección respecto a desastres naturales, por lo cual la zonificación CZ permitiría el desarrollo de una edificación formal, la cual cumpla con los parámetros de diseño, equipamientos urbanos y otros para brindar calidad de vida de sus futuros usuarios.



CUADRO RESUMEN DE ZONIFICACION PROPUESTA		
ZONIFICACIÓN		AREA – PORCENTAJE
CZ	COMERCIO ZONAL	19,005.41 m ² (a) 100.00%

Plano de Zonificación propuesta.

CARACTERÍSTICAS DE LA ZONIFICACIÓN PROPUESTA PARA EL TOTAL DE LA PARCELA

COMERCIO ZONAL

El presente proyecto plantea una Zonificación Comercio Zonal (CZ), la cual conforme al Plan de Desarrollo Urbano de la provincia de Ica aprobado mediante ordenanza municipal N° 015 – 2020 – MPI posee los siguientes parámetros edificatorios.

• **Comercio Zonal (CZ)**

Son aquellas zonas que concentran establecimientos comerciales de alcance zonal o sectorial hasta los 300,000 habitantes. El comercio en esta zona está destinada fundamentalmente a la venta al por mayor y menor bienes y servicios predominantemente de consumo diario, así como de bienes intermedios y servicios de mediana magnitud y diversidad de artículos, que atiende a nivel sectorial y distrital. Se ubican preferentemente en las vías pertenecientes al Sistema Vial Primario de la ciudad o en el cruce de ellas, tendiendo a crecer en forma lineal. Es compatible con zonificación residencial RDM y RDA en el 50% del área total techada.

Parámetros Urbanísticos (con fines de Habitación Urbana), son los que se establecen en el siguiente cuadro:

Cuadro 90. Parámetros Urbanísticos - Zona de Comercio Zonal.

ZONA DE COMERCIO ZONAL (CZ) PARAMETROS URBANISTICOS (Nivel de Servicio = Hasta 300,000 hab.)						
Zonificación	Tipo de Habilitación	Lote Mínimo Normativo (m ²)	Frente Mínimo de Lote Normativo (m)	Aportes Reglamentarios		
				Total	Parques Zonales	Servicios Públicos Complementarios
Zona de Comercio Zonal CZ	Uso Exclusivo	Según Proyecto	Según Proyecto	Las habilitaciones para comercio exclusivo no están obligadas a entregar aportes de habitación urbana, puesto que por sus características constituyen un equipamiento urbano de la ciudad.		
	Uso Mixto			13%	3%	10%

Fuente: Equipo Técnico PDUS 2_3 Ica (2020).

Parámetros Urbanísticos.

Parámetros Edificatorios (con fines de Edificación), son los que se establecen en el siguiente cuadro:

Cuadro 91. Parámetros Edificatorios - Zona de Comercio Zonal.

ZONA DE COMERCIO ZONAL (CZ) PARAMETROS EDIFICATORIOS (Nivel de Servicio = Hasta 300,000 hab.)							
Zonificación	Tipo de Habilitación	Altura de Edificación		Área Libre	Coeficiente de Edificación	Estacionamiento	Uso Residencial Compatible
		Metros ⁽¹⁾	Pisos				
Zona de Comercio Zonal CZ	Uso Exclusivo	1.5 (a+r)	6 pisos + azotea	⁽²⁾	Según Proyecto	⁽³⁾	RDM / RDA Máximo 50% del área techada total resultante
	Uso Mixto	1.5 (a+r)	6 pisos + azotea				

(1) Esta fórmula se aplica frente a vías de más de 16.20 m de sección a más, con berma central o frente a parque o plaza las cuales deben cumplir con la normativa vigente en área y dimensiones mínimas. En los demás casos se aplicará la altura máxima de 6 pisos más azotea. a = ancho de vía, r = retiro.

(2) En el caso de edificaciones de uso comercial exclusivo y mixto con industria, no será exigible porcentaje mínimo, salvo lo normativo requerido por el RNE para asegurar iluminación y ventilación adecuada. En el caso de edificaciones de uso comercial mixto con vivienda, se exigirá el porcentaje de 30% de área libre mínima, en el área destinada a RDM y RDA.

(3) Para el caso de las zonas comerciales exclusivas de acuerdo con lo exigido en el contenido del numeral 3.7.2.3 del presente Reglamento. En el caso de edificaciones de uso comercial mixto con vivienda, además de los estacionamientos exigidos para las áreas comerciales, se exigirá 1 estacionamiento cada 2 viviendas en las áreas residenciales.

Fuente: Equipo Técnico PDUS 2_3 Ica (2020).

Parámetros Edificatorios.

Tales parámetros permitirían el desarrollo de proyectos de características comerciales, los cuales beneficiarían un proceso de formalización de dichas actividades supliendo la demanda existente, en beneficio de la población.

4. GRADO DE CONSOLIDACIÓN DE LA ZONA DE INFLUENCIA DIRECTA A LA MODIFICACIÓN.

4.1 ESQUEMA VIAL EXISTENTE

El polígono materia de la propuesta se integra hacia el área urbana del distrito de Parcona y la ciudad de Ica, mediante la Prolongación de la Avenida Cutervo principalmente, siendo otras vías complementarias la Avenida 7, Avenida 8, las cuales también conectan el predio con otros sectores urbanos del distrito de Parcona

Es preciso señalar además que mediante la Prolongación de la Avenida Cutervo y a una distancia de aproximadamente 2.5 Km se emplaza el centro urbano de la ciudad de Ica, donde se desarrollan la mayoría de los equipamientos de relevancia de la provincial, la avenida Cutervo además articula transversalmente con las avenidas 7 y 8.



Plano de Esquema Vial



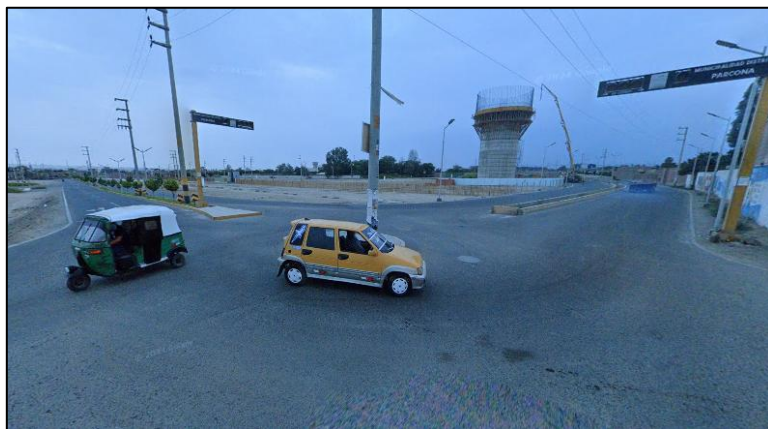
Avenida Cutervo, con frente al predio.

TRANSPORTE

En el sector de Parcona, conviven 2 modalidades generales de transporte, el público urbano y el transporte privado, sobre el primero cabe destacar que este se constituye por el transporte colectivo, el de taxis y el de microbuses. El transporte público urbano, tiene como rutas principales Ica – Parcona – La Tinguña - Ica. Sobre la infraestructura necesaria para la prestación del servicio, es importante mencionar que la misma es deficiente, en cuanto no se han definido adecuadamente las áreas destinadas a paraderos, la señalización vial y demás, que se encuentran pendientes de mejora e implementación.



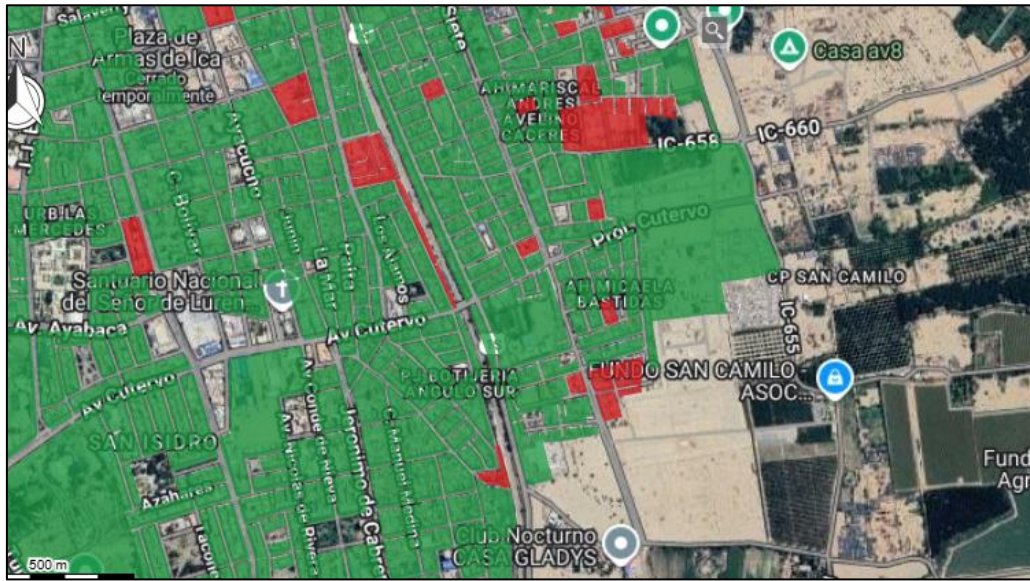
Cruce Avenidas Cutervo y Avenida 7.





Cruce Avenidas Cutervo y Avenida 8.

4.2 . COBERTURA ELÉCTRICA

El polígono materia de la propuesta se emplaza sobre un sector colindante a las redes de energía eléctrica tanto en lo que respecta a líneas de media tensión, así como las conexiones y tendido de red domiciliaria y alumbrado público, se destaca también el rápido incremento de la cobertura eléctrica en la zona, en el marco de las nuevas habilitaciones urbanas desarrolladas, cabe destacar que, en el recorrido de la Avenida Cutervo, se emplaza una línea eléctrica de media tensión. Precisándose además que el desarrollo de los detalles de las condiciones de dotación del servicio se contendrá en la factibilidad correspondiente, la cual dispone las características para la elaboración del expediente definitivo para la dotación del expediente de energía eléctrica en el predio.



Cobertura de Energía Eléctrica	
	CON COBERTURA
	SIN COBERTURA

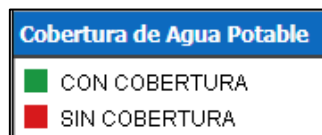
Plano de Cobertura de Energía Eléctrica (ver plano MZE – 07)



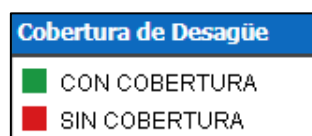
Redes Eléctricas existentes. (Frontis del predio).

4.3 . COBERTURA AGUA – DESAGÜE.

El polígono materia de la propuesta se emplaza sobre un sector cercano a las redes de agua y desagüe, destaca en el sector la ejecución de nueva infraestructura para la prestación de estos servicios, entre la que resaltan cámaras de rebombeo, tendido de redes matrices, así como instalaciones domiciliarias, las cuales se interconectan especialmente mediante la Avenida Cutervo, vía que da acceso directo al predio, las redes domiciliarias existentes han sido ejecutadas en el marco de los nuevos desarrollos inmobiliarios del sector así como los trabajos progresivos para la dotación del servicio por parte de la Municipalidad Distrital. Precisándose además que el desarrollo de los detalles de las condiciones de dotación del servicio se contendrá en la factibilidad correspondiente, emitida por la entidad administradora de los servicios de saneamiento en la zona, siendo el mismo requisito indispensable para solicitar los procesos de edificación.



Plano de Cobertura de Agua Potable (ver plano MZE – 08).



Plano de Cobertura de Desagüe (ver plano MZE – 09).



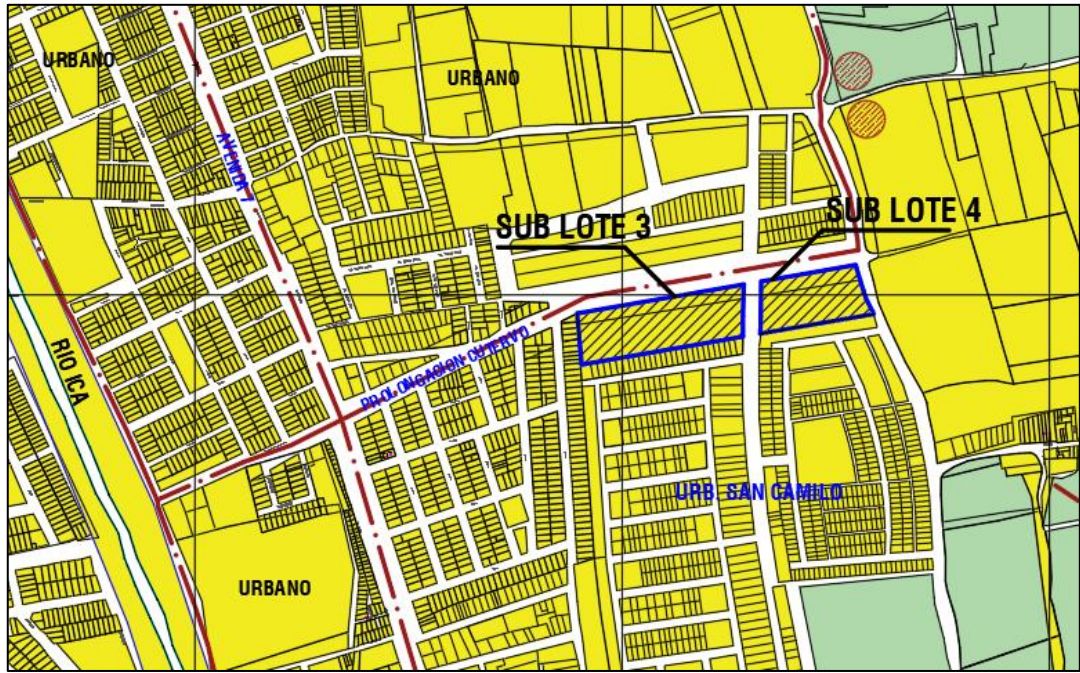
Desarrollo de nueva infraestructura de agua potable.



Redes de alcantarillado Urb. San Camilo.

4.4 SERVICIOS PÚBLICOS

Los servicios públicos en el sector son brindados por la Municipalidad Distrital de Parcona, por estar el polígono dentro de la jurisdicción materia de su competencia. Entre los servicios más importantes y de relevancia para el sector, caben identificar los de recojo de residuos sólidos, así como los referentes a seguridad ciudadana. Ubicándose además las oficinas administrativas y puntos operativos de ambos servicios entre 1.5 a 2.0 km. del polígono, aproximadamente. (Sede principal de la Municipalidad Distrital).



LEYENDA	
	POLIGONO DEL PREDIO
	AREA SIN COBERTURA SERVICIO
	AREA CON COBERTURA SERVICIO
	PROYECCIÓN DE COBERTURA DEL SERVICIO
	RUTA PRINCIPAL CAMION RECOLECTOR
	PROYECCION DE ACCESO A SERVICIOS
	PUNTOS DE RECOLECCION DE RESIDUOS

Plano de Cobertura de Servicios Públicos (ver plano MZE – 13).



Municipalidad de Parcona.

4.5 . LA UBICACIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL EQUIPAMIENTO URBANO Y ESPACIOS PÚBLICOS.

4.5.1 EQUIPAMIENTO EXISTENTE.

EQUIPAMIENTO EDUCACIÓN

El distrito de Parcona posee una amplia oferta educativa en lo que respecta a educación básica, en concordancia con los altos niveles de crecimiento poblacional del distrito, esta oferta educativa se emplaza especialmente en los sectores más consolidados, tales como los aledaños al mercado del distrito, así como el eje vial comprendido por la Avenida Cutervo, Grau y 7, adicionalmente a estos equipamientos mencionados destaca que en los sectores habilitados recientemente (últimos 10 años) existen espacios destinados a fines educativos, sobre los cuales se empieza a edificar infraestructura educativa, específicamente para los niveles inicial y primaria. Es importante mencionar además que destacan equipamientos para educación técnica y superior en el sector central de la ciudad de Ica, zona cercana con la jurisdicción en la que se ubica el polígono materia de la propuesta.







I.E. Abraham Valdelomar



I.E. N° 22525



LEYENDA	
	POLIGONO DEL PREDIO
	CARRETERA PANAMERICANA
	SALUD
	EDUCACION

Esquema de equipamientos de educación en los alrededores del predio.

CUADRO DE COBERTURA – EQUIPAMIENTOS ACTUALES EDUCACIÓN				
ESTABLECIMIENTO DE EDUCACIÓN	CATEGORIA DE ESTABLECIMIENTO	DISTANCIA AL PROYECTO	TIEMPO DE DESPLAZAMIENTO (mínimo).	ATENCIÓN DE SERVICIO
IE. 22525	Institución Educativa	0.9 Km	45 minutos en transporte y/o 11.25 Km de Distancia	Si Cumple
I.E. 22542	Institución Educativa	0.85 Km	45 minutos en transporte y/o 11.25 Km de Distancia	Si Cumple
IE ABRAHAM VALDELOMAR	Institución Educativa	0.6 Km	45 minutos en transporte y/o 11.25 Km de Distancia	Si Cumple
UTP	Educación Universitaria	3.5 Km	Ámbito Provincial	Si Cumple

Esquema de Equipamiento Cercano de Educación.

Dichos establecimientos educativos principales, se ubican en un rango de entre 0.6 a 3.5 km del predio, incluyendo todos los niveles educativos y que, al hacer el análisis de estas distancias en el marco de los parámetros de influencia de este tipo de infraestructuras, podemos determinar que los equipamientos de educación existentes, si cumplen las condiciones para dar cobertura y tener influencia directa en el predio materia de la propuesta, al margen del complemento de equipamientos de este tipo que se plantearían durante futuros proyectos de habilitación urbana.

EQUIPAMIENTO SALUD

El distrito de Parcona posee oferta de salud, bajo administración del MINSA y de ESSALUD, equipamientos de salud representativos, tales como el C.S. Acomayo, C.S. Parcona, además es necesario precisar que existen equipamientos de carácter regional como el Hospital Regional, Hospital Félix Torrealva Gutiérrez, ubicados en el colindante sector del cercado de Ica a unos 3 - 4 Km aproximadamente del predio.



C.S. Acomayo.



Hospital Regional.

CUADRO DE COBERTURA – EQUIPAMIENTOS ACTUALES SALUD				
ESTABLECIMIENTO DE SALUD	CATEGORIA DE ESTABLECIMIENTO	DISTANCIA AL PROYECTO	TIEMPO DE DESPLAZAMIENTO (mínimo).	ATENCION DE SERVICIO
C.S. Acomayo	1° nivel de complejidad I-2	1.0 Km	20 minutos en transporte y/o 15 Km de Distancia	Si Cumple
C.S. Parcona	1° nivel de complejidad I-3	2.0 Km	60 minutos en transporte y/o 5 Km de Distancia	Si Cumple
HOSPITAL Felix Torrealva Gutierrez	Hospital I -2	1.5 Km	60 minutos en transporte y/o 25 Km de Distancia	Si Cumple
HOSPITAL Regional	Hospital II -2	3.9 Km	60 minutos en transporte y/o 25 Km de Distancia	Si Cumple

Esquema de Equipamiento Cercano de Salud.

Los equipamientos de salud cercanos al predio se emplazan en un rango de 1.0 Km a 4 Km, ubicándose el predio dentro de su área de atención de servicio.

EQUIPAMIENTO COMERCIO – OTROS USOS – RECREACIÓN

El desarrollo de nuevos proyectos habitacionales en el distrito de Parcona y además la cercanía de este sector con el centro de la ciudad de Ica ha permitido que se promueva un rápido crecimiento del sector comercial, tanto a un nivel zonal como vecinal, esta actividad comercial se ha dado con mayor relevancia en los rubros servicios, de restaurantes, hoteles y otros afines, desarrollo visto especialmente en el eje vial que comprende la Avenida Grau, Cutervo y Avenida 7.

Respecto al equipamiento de Otros Usos, también gracias a la buena conectividad existente con el distrito de Parcona y el centro de la ciudad de Ica, se han desarrollado infraestructuras para dar servicio a buena parte de la población del sector, estos equipamientos se dividen entre los de carácter público (comisarias, sedes administrativas de gobierno, Iglesias) así como de carácter privado (clubes, centros deportivos, esparcimiento); entre otros.

Asimismo, existe oferta de espacios para uso recreativo, con énfasis los ubicados en las nuevas habilitaciones urbanas desarrolladas, las cuales contemplan aportes concentrados de recreación pública, donde se han dispuesto grandes áreas para parques y de recreación, con la infraestructura y mobiliario urbano necesaria para su funcionamiento, pero el mismo es aún insuficiente tomando en cuenta que la mayor parte de las zonas urbanas del distrito de Parcona crecieron sin planificación previa, no considerándose la adecuada dotación de equipamientos de tipo recreativo, en ese sentido los nuevos proyectos formales de habilitación urbana surgen como una oportunidad para acortar dichas brechas en cuanto a los m² de área verde/habitante.



Parque Sector Urb. San Camilo.



Parroquia Nuestra Señora de Fátima



Comisaría Parcona

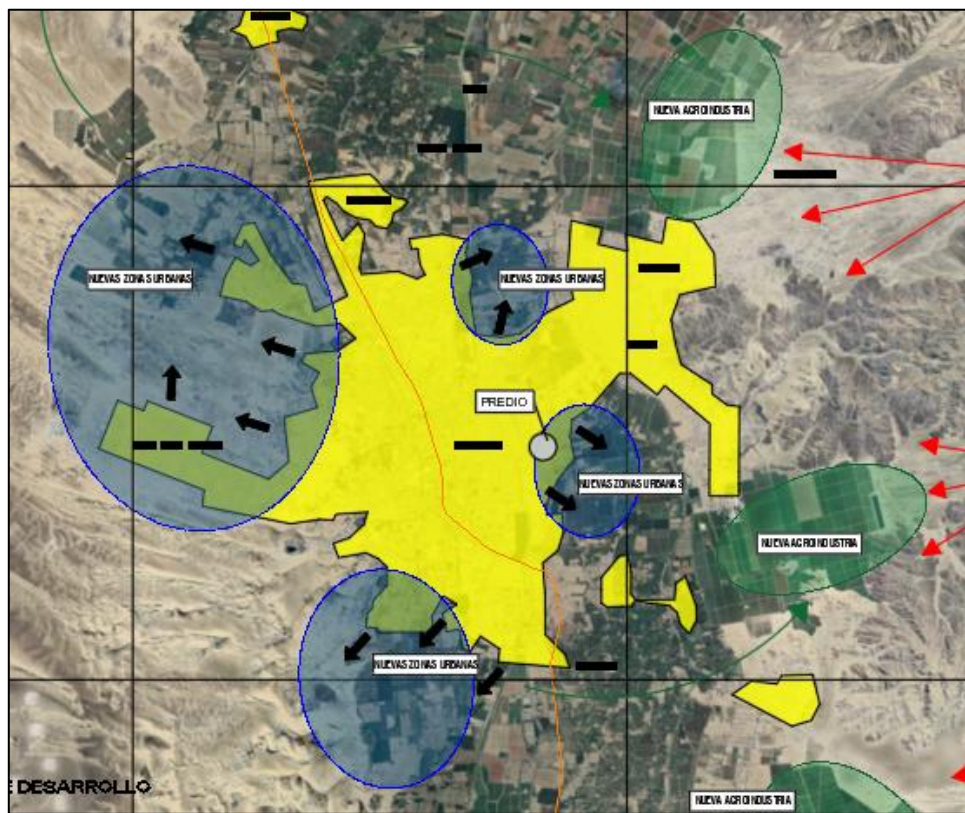


Mercado Unión Parcona.

5. COHERENCIA CON LA VISIÓN Y EL MODELO DE DESARROLLO DEL PLAN VIGENTE

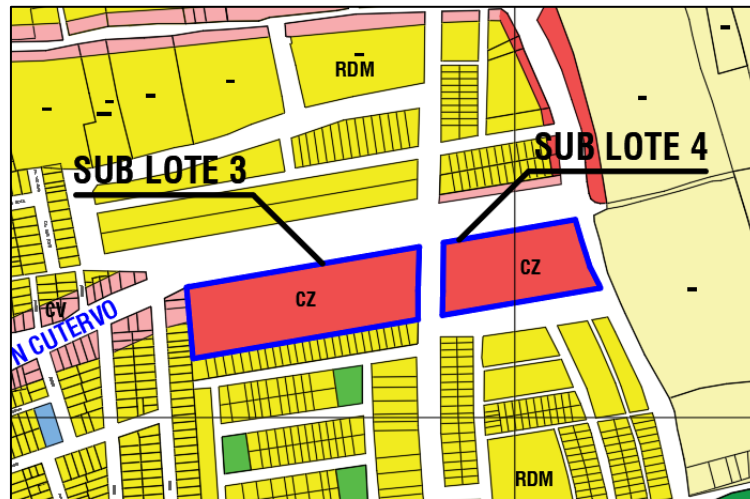
5.1. IMPACTO SOBRE MODELO URBANO PROPUESTO (PDU 2020 – 2030).

De acuerdo a la verificación del modelo urbano deseable que consta en el PDU, se describe el sector materia de la propuesta como un área ubicada dentro del radio de crecimiento urbano de la ciudad de Ica y sus alrededores, incluyendo su área urbanizable, en esa línea, la presente propuesta se constituye como parte de un elemento integrador entre la zona urbana consolidada y las zonas urbanizables, y que además se engloba dentro de un conjunto de servicios y condiciones afines para el desarrollo de estos escenarios, tales como la continuidad en la dotación de servicios básicos, vialidades y equipamientos complementarios.



LEYENDA	
	ZONA URBANA CONSOLIDADA
	SECTOR AGRÍCOLA EN CONSOLIDACION
	SECTOR URBANO EN CONSOLIDACION
	TENDENCIA CREC. SECTOR URBANO
	TENDENCIA TRASLADO ACT. PRODUCTIVAS
	POLIGONO DEL PREDIO

Modelo urbano escenario propuesto, ver plano MZE-20.



Propuesta Nueva Zonificación.

5. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.

La propuesta de modificación de zonificación específica, que se ejecuta sobre dos predios ubicados en Urb. San Camilo A-1, Sub-lote 3 y Sub-lote 4; área inscrita (19,011.13 m²); área gráfica (19,005.41 m²), partidas registrales N° 11131548 y N° 11131549, distrito de Parcona, provincia y departamento de Ica, tiene como finalidad contribuir en el desarrollo de este sector de la provincia, mediante el crecimiento ordenado y sostenible de las áreas urbanas en beneficio de la población proyectada y aledaña al área materia de la propuesta.

La Modificación de Zonificación Específica, responde a la necesidad y alta demanda por acceso a espacios destinados a actividades comerciales, mediante esta propuesta se buscan acortar las brechas cualitativas y cuantitativas respecto al universo de déficit de empleo y nuevas fuentes de trabajo en nuestro país, proponiendo su desarrollo en zonas compatibles con los usos residenciales, comerciales y aprovechando las potencialidades del sector.

La propuesta atraerá nuevas inversiones tanto para el desarrollo de los proyectos de edificación comercial, así como otros equipamientos a desarrollar, también alentará y propiciará el precio de la propiedad actualmente improductiva, y será la garantía legal y planificada para la iniciativa empresarial y comercial en la zona de estudio.

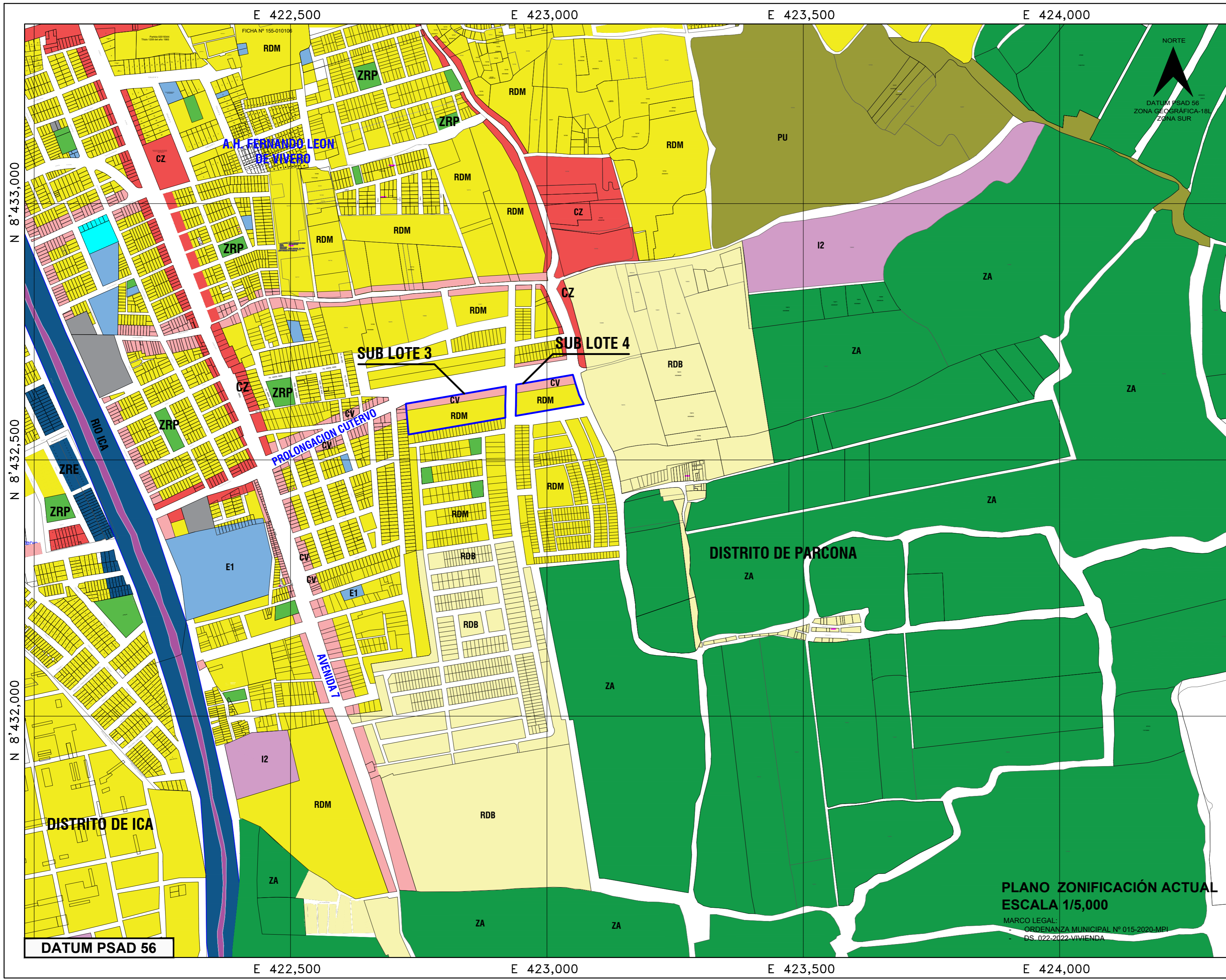
Se contempla el desarrollo formal de un nuevo sector urbano de la ciudad con la dotación correspondiente de los servicios básicos y otra infraestructura urbana necesaria para el desarrollo de las actividades de carácter residencial, comercial, educativo, entre otras.

La propuesta dinamizará las actividades del distrito de Parcona, trasladando la zona de desarrollo urbano hacia un sector con mayores potencialidades de desarrollo para así asegurar un crecimiento continuo, y sostenible de las nuevas áreas urbanas.

6. RELACION DE PLANOS

- UL-01 Plano de Ubicación y Localización Sub-lote 3 y 4
- P-01 Plano Perimétrico Sub-lote 3 y 4
- MZE-01 Zonificación Actual
- MZE-02 Zonificación Propuesta
- MZE-03 Usos de Suelo
- MZE-04 Área Urbanizable
- MZE-05 Altura de Edificaciones
- MZE-06 Densidad Urbana
- MZE-07 Cobertura Eléctrica
- MZE-08 Cobertura Agua
- MZE-09 Cobertura desagüe
- MZE-10 Peligro por Inundación
- MZE-11 Peligro por sismo
- MZE-12 Riesgo por sismo e inundación
- MZE-13 Servicios Públicos
- MZE-14 Áreas Arqueológicas y de Reserva
- MZE-15 Vías, Transporte y Circulación.
- MZE-16 Imagen Satelital
- MZE-17 Equipamiento Educación y Salud.
- MZE-18 Equipamiento Otros Usos y Recreación
- MZE-19 Equipamiento Comercio.
- MZE-20 Visión y Modelo de Desarrollo.

Noviembre del 2025.



LEYENDA	
ZA	ZONA AGRICOLA
ZRE-RE	REGLAMENTACION ESPECIAL - RECUPERACION
ZRE-PA	REGLAMENTACION ESPECIAL PATRIMONIO AGRICOLA
ZRP	RECREACION PUBLICA
RDB	RESIDENCIAL DE DENSIDAD BAJA
RDM	RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA
PU	PRE - URBANO
RVI	RESIDENCIAL VULNERABLE
CZ	COMERCIO ZONAL
CV	COMERCIO VECINAL
CM	COMERCIO METROPOLITANO
I1	INDUSTRIA LIVIANA
OU	OTROS USOS
E1	EDUCACION BASICA
ZRE-RI2	REGLAMENTACION ESPECIAL - RIESGOS MUY ALTOS NO MITIGABLES

DETALLE DE LOS PREDIOS		
URB. SAN CAMILO LOTE A-1, SUB LOTE 3	PARTIDA N° 11131548	ÁREA INSCRITA: 11,682.17 m ²
URB. SAN CAMILO LOTE A-1, SUB LOTE 4	PARTIDA N° 11131549	ÁREA INSCRITA: 7328.96 m ²

CUADRO RESUMEN DE AREAS	
ÁREA TOTAL (INSCRITA)	19,011.13 m ²
ÁREA TOTAL (GRÁFICA)	19,005.41 m ²

CUADRO RESUMEN DE ZONIFICACION ACTUAL		
ZONIFICACIÓN		AREA - PORCENTAJE
CV	COMERCIO VECINAL	4,875.92 m ² (a) 25.66%
RDM	RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA	14,129.49m ² (a) 74.34%

(a) De acuerdo a cálculo de área gráfica.

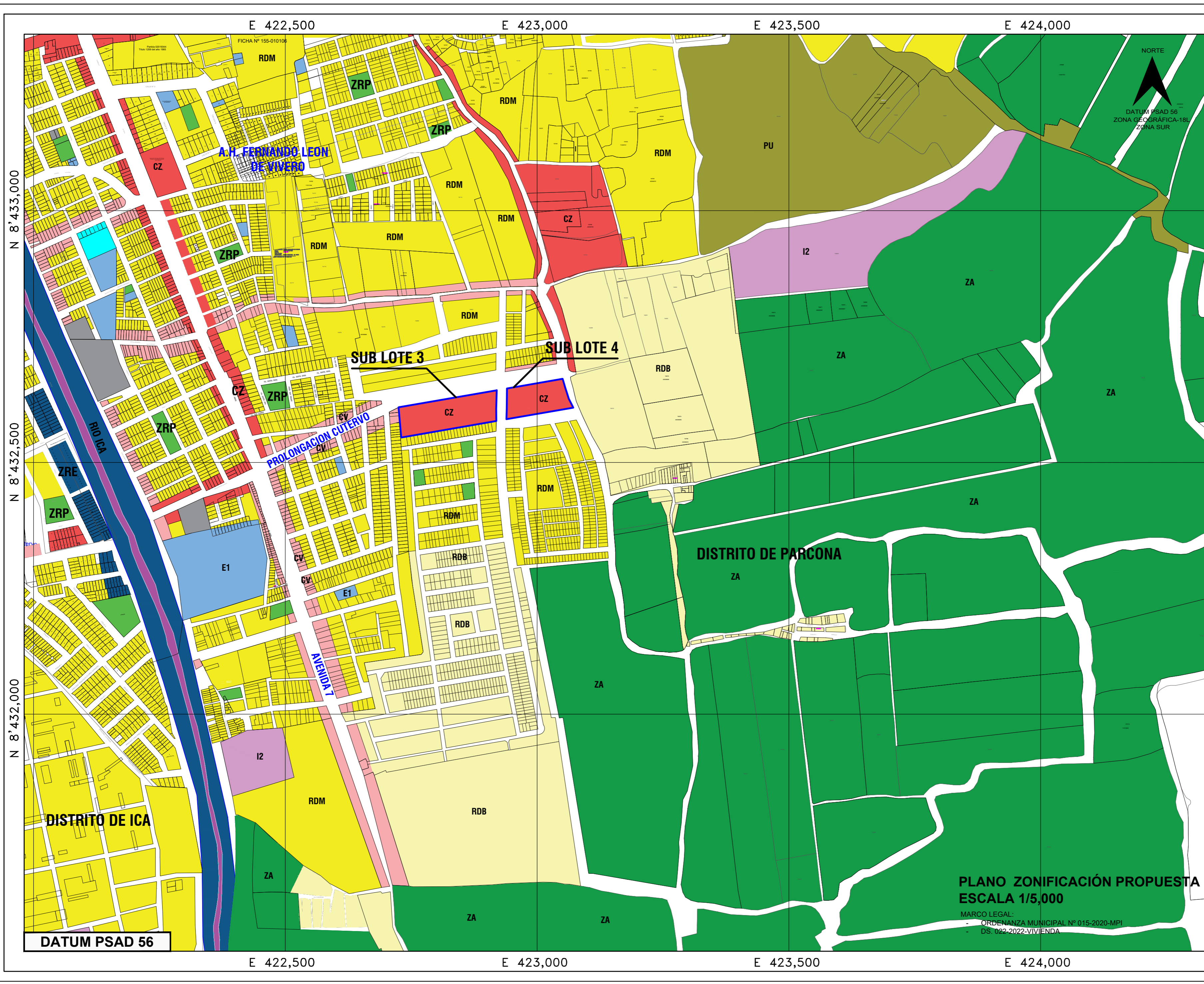
SELLO DE PROFESIONAL RESPONSABLE:

PROPIETARIOS:
INVERSIONES GENERALES ANDES S.A.C.

PROYECTO:
MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN ESPECÍFICA

UBICACION: URB. SAN CAMILO A-1 SUB LOTE 03 y SUB LOTE 4	Depart.: ICA Prov.: ICA Dist.: PARCONA
---	--

ZONIFICACIÓN ACTUAL	MZE 01
FECHA: NOVIEMBRE 2025	ESCALA: INDICADA



LEYENDA	
ZA	ZONA AGRICOLA
ZRE-RE	REGLAMENTACION ESPECIAL - RECUPERACION
ZRE-PA	REGLAMENTACION ESPECIAL PATRIMONIO AGRICOLA
ZRP	RECREACION PUBLICA
RDB	RESIDENCIAL DE DENSIDAD BAJA
RDM	RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA
PU	PRE - URBANO
RVI	RESIDENCIAL VULNERABLE
CZ	COMERCIO ZONAL
CV	COMERCIO VECINAL
CM	COMERCIO METROPOLITANO
I1	INDUSTRIA LIVIANA
OU	OTROS USOS
E1	EDUCACION BASICA
ZRE-RI2	REGLAMENTACION ESPECIAL - RIESGOS MUY ALTOS NO MITIGABLES

DETALLE DE LOS PREDIOS		
URB. SAN CAMILO LOTE A-1, SUB LOTE 3	PARTIDA N° 11131548	ÁREA INSCRITA: 11,682.17 m ²
URB. SAN CAMILO LOTE A-1, SUB LOTE 4	PARTIDA N° 11131549	ÁREA INSCRITA: 7328.96 m ²

CUADRO RESUMEN DE AREAS	
ÁREA TOTAL (INSCRITA)	19,011.13 m ²
ÁREA TOTAL (GRÁFICA)	19,005.41 m ²

CUADRO RESUMEN DE ZONIFICACION PROPUESTA		
ZONIFICACIÓN	AREA - PORCENTAJE	
CZ	COMERCIO ZONAL	19,005.41 m ² (a) 100.00%

(a) De acuerdo a cálculo de área gráfica.

SELLO DE PROFESIONAL RESPONSABLE:

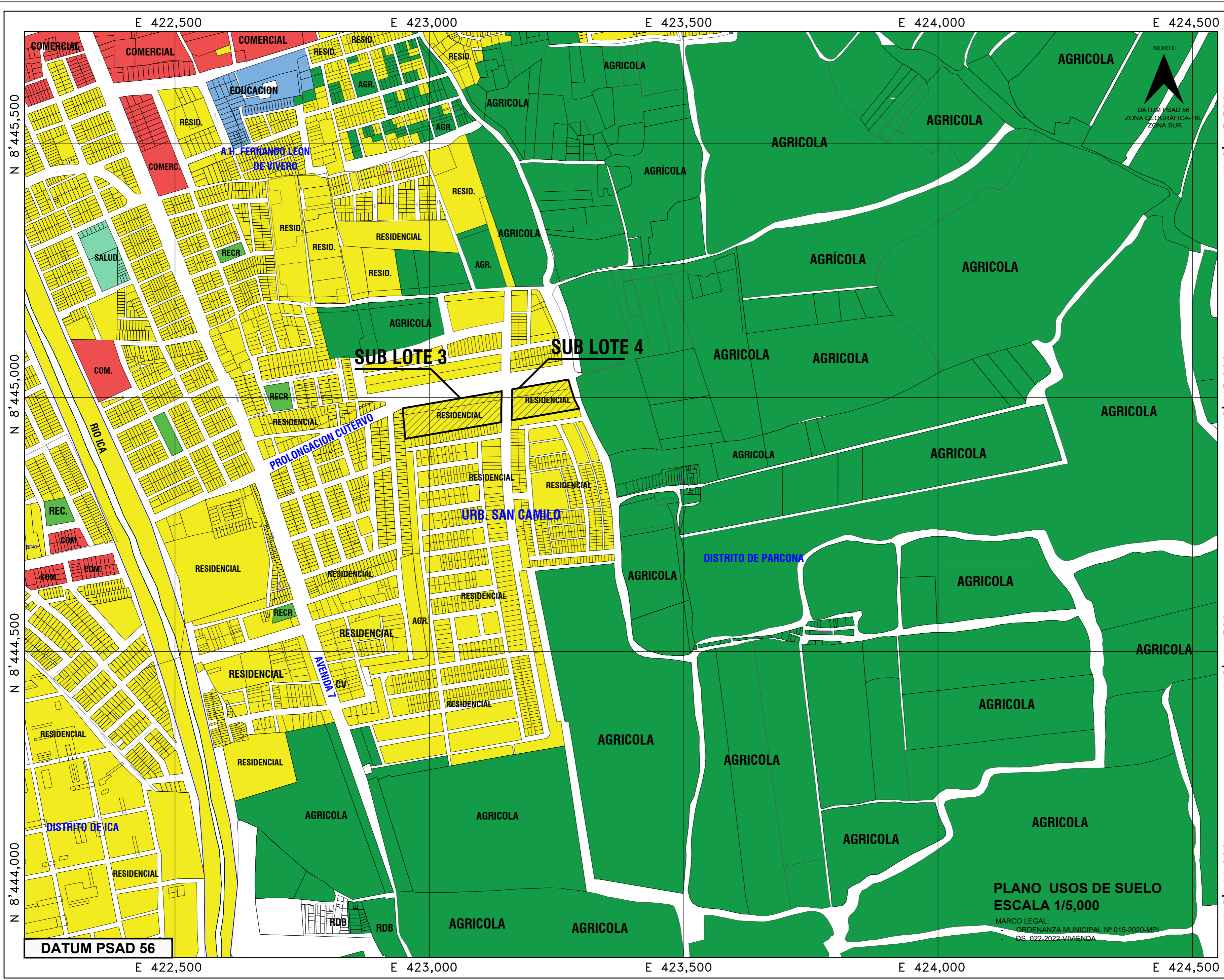
PROPIETARIOS:
INVERSIONES GENERALES ANDES S.A.C.

PROYECTO:
MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN ESPECÍFICA

UBICACION: URB. SAN CAMILO A-1 SUB LOTE 03 y SUB LOTE 4	Depart.: ICA Prov.: ICA Dist.: PARCONA
---	--

ZONIFICACIÓN PROPUESTA	MZE 02
FECHA: NOVIEMBRE 2025	ESCALA: INDICADA

PLANO ZONIFICACIÓN PROPUESTA
ESCALA 1/5,000



DATUM PSAD 56
ZONA GEGRÁFICA-18L
ZONA SUR

	POLIGONO DEL PREDIO
	USO AGRICOLA
	REGLAMENTACION ESPECIAL Y RESERVA
	OTROS USOS
	USO DE RECREACION
	USO COMERCIAL
	USO RESIDENCIAL
	USO EDUCACIONAL
	USO INDUSTRIAL
	USO SALUD

MARCO LEGAL:
 - ORDENANZA MUNICIPAL N° 015-2020-MPI
 - DS. 022-2022-VIVIENDA

DETALLE DE PREDIOS		
URB. SAN CAMILO LOTE A-1, SUB LOTE 3	PARTIDA N° 11131548	ÁREA INSCRITA: 11,682.17 m ²
URB. SAN CAMILO LOTE A-1, SUB LOTE 4	PARTIDA N° 11131549	ÁREA INSCRITA: 7328.96 m ²

CUADRO RESUMEN DE AREAS	
ÁREA TOTAL (INSCRITA)	19,011.13 m ²
ÁREA TOTAL (GRÁFICA)	19,005.41 m ²

SELLO DE PROFESIONAL RESPONSABLE:

PROPIETARIOS:
 INVERSIONES GENERALES ANDES S.A.C.

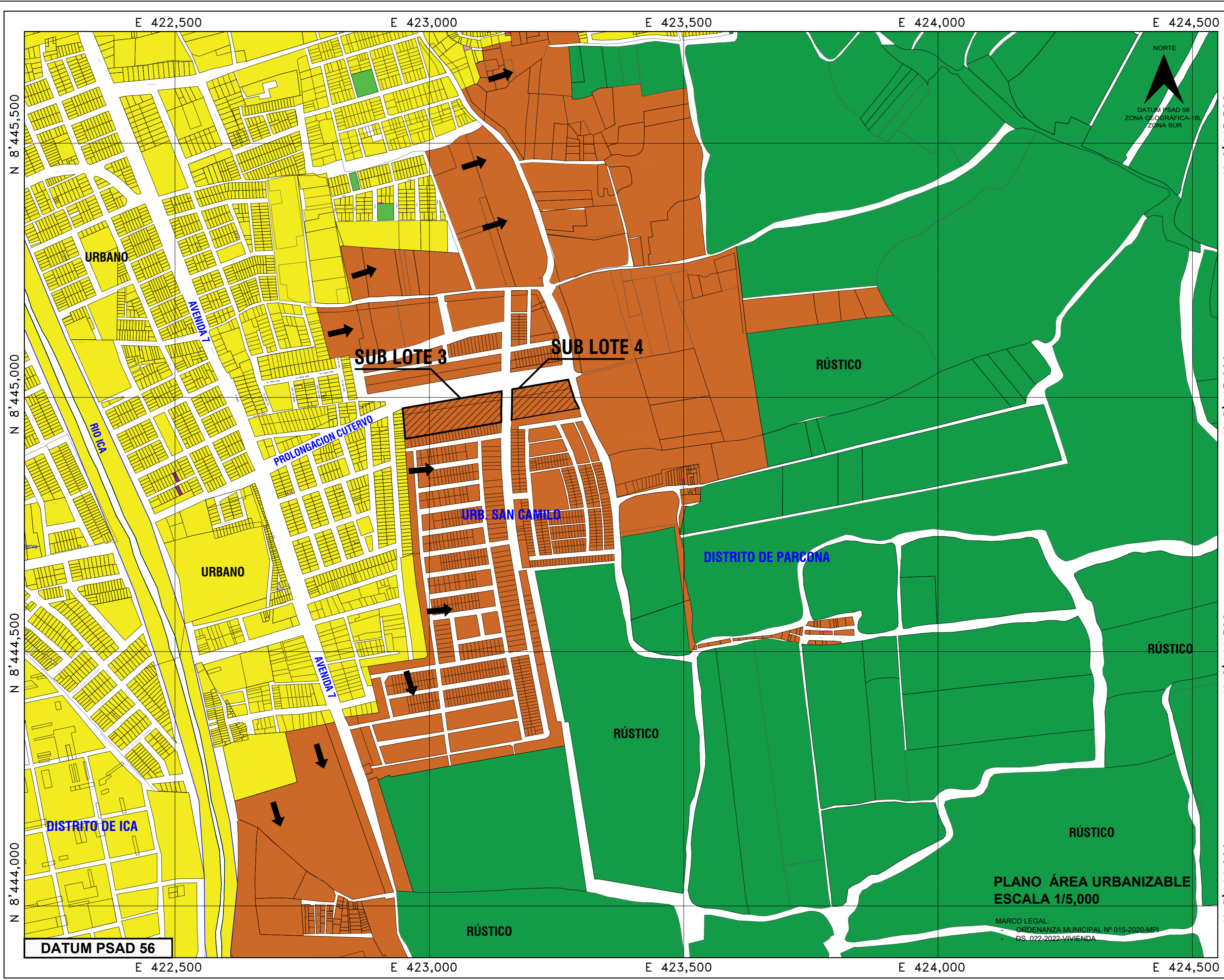
PROYECTO:
MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN ESPECÍFICA

UBICACION: URB. SAN CAMILO A-1 SUB LOTE 03 y SUB LOTE 4	Depart.: ICA Prov.: ICA Dist.: PARCONA
---	--

USOS DE SUELO	MZE 03
FECHA: NOVIEMBRE 2025	ESCALA: INDICADA

PLANO USOS DE SUELO
ESCALA 1/5,000
 MARCO LEGAL:
 - ORDENANZA MUNICIPAL N° 015-2020-MPI
 - DS. 022-2022-VIVIENDA

DATUM PSAD 56



	POLIGONO DEL PREDIO
	AREA URBANIZABLE
	AREA URBANA
	AREA RÚSTICA
	TENDENCIA DE CRECIMIENTO URBANO

MARCO LEGAL:
 - ORDENANZA MUNICIPAL N° 015-2020-MPI
 - DS. 022-2022-VIVIENDA

DETALLE DE PREDIOS		
URB. SAN CAMILO LOTE A-1, SUB LOTE 3	PARTIDA N° 11131548	ÁREA INSCRITA: 11,682.17 m ²
URB. SAN CAMILO LOTE A-1, SUB LOTE 4	PARTIDA N° 11131549	ÁREA INSCRITA: 7328.96 m ²

CUADRO RESUMEN DE AREAS	
ÁREA TOTAL (INSCRITA)	19,011.13 m ²
ÁREA TOTAL (GRÁFICA)	19,005.41 m ²

SELLO DE PROFESIONAL RESPONSABLE:

PROPIETARIOS:
 INVERSIONES GENERALES ANDES S.A.C.

PROYECTO:
MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN ESPECÍFICA

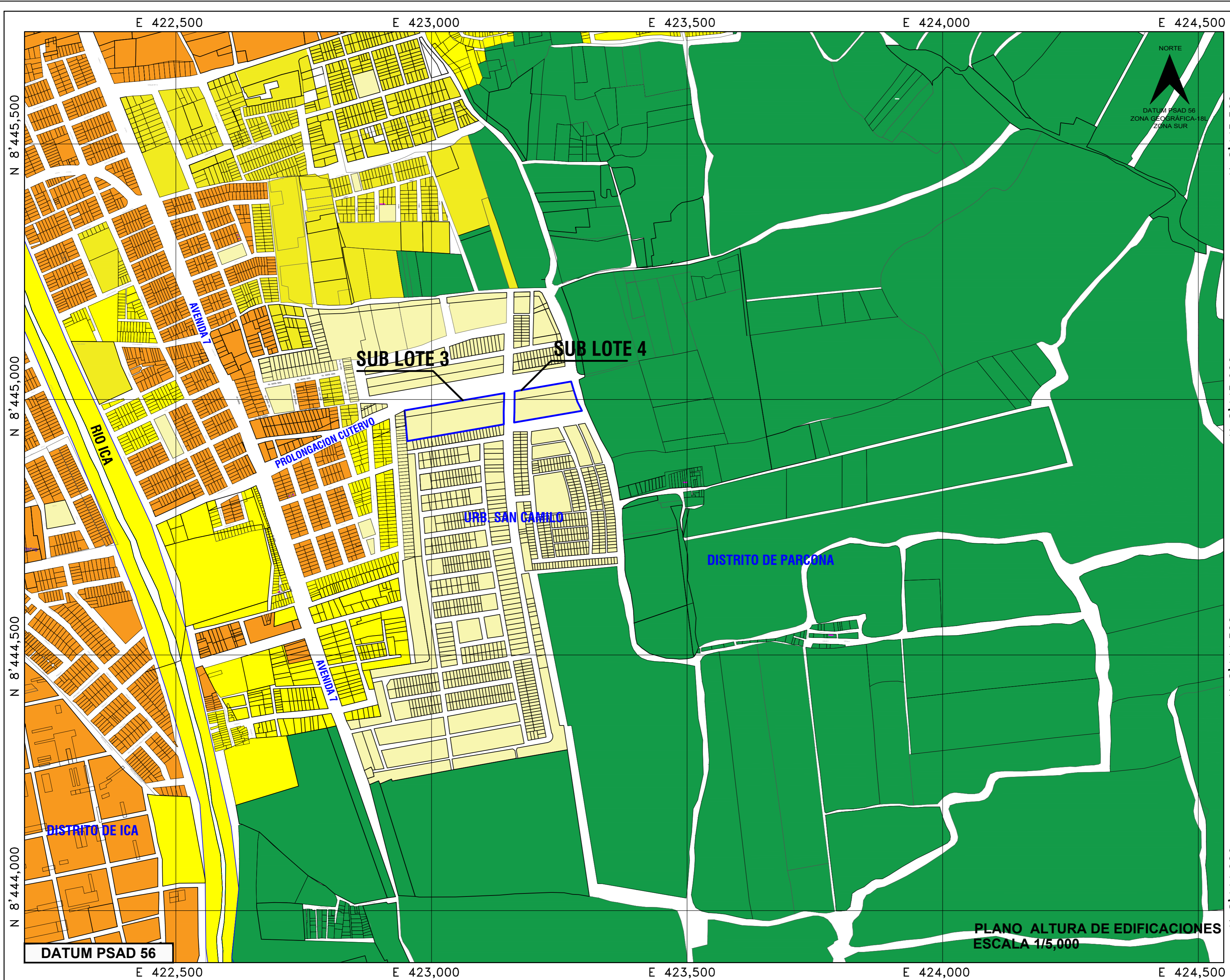
UBICACION: URB. SAN CAMILO A-1 SUB LOTE 03 y SUB LOTE 4	Depart.: ICA Prov.: ICA Dist.: PARCONA
---	--

ÁREA URBANIZABLE	MZE 04
FECHA: NOVIEMBRE 2025	ESCALA: INDICADA

PLANO ÁREA URBANIZABLE
ESCALA 1/5,000

MARCO LEGAL:
 - ORDENANZA MUNICIPAL N° 015-2020-MPI
 - DS. 022-2022-VIVIENDA

DATUM PSAD 56



NORTE
 DATUM PSAD 56
 ZONA GEOGRÁFICA-18L
 ZONA SUR

	POLIGONO DEL PREDIO
	PROMEDIO 0 PISO
	PROMEDIO 1 PISO
	PROMEDIO 2 PISOS
	PROMEDIO 3 PISOS

MARCO LEGAL:
 - ORDENANZA MUNICIPAL N° 015-2020-MPI
 - DS. 022-2022-VIVIENDA

DETALLE DE PREDIOS		
URB. SAN CAMILO LOTE A-1, SUB LOTE 3	PARTIDA N° 11131548	ÁREA INSCRITA: 11,682.17 m ²
URB. SAN CAMILO LOTE A-1, SUB LOTE 4	PARTIDA N° 11131549	ÁREA INSCRITA: 7328.96 m ²

CUADRO RESUMEN DE AREAS	
ÁREA TOTAL (INSCRITA)	19,011.13 m ²
ÁREA TOTAL (GRÁFICA)	19,005.41 m ²

SELLO DE PROFESIONAL RESPONSABLE:

PROPIETARIOS:
 INVERSIONES GENERALES ANDES S.A.C.

PROYECTO:
MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN ESPECÍFICA

UBICACION: URB. SAN CAMILO A-1 SUB LOTE 03 y SUB LOTE 4	Depart.: ICA Prov.: ICA Dist.: PARCONA
---	--

ALTURA DE EDIFICACIONES

MZE 05

FECHA: NOVIEMBRE 2025
 ESCALA: INDICADA

DATUM PSAD 56

PLANO ALTURA DE EDIFICACIONES
 ESCALA 1/5,000



LEYENDA	
	POLIGONO DEL PREDIO
	Area no Urbana
	Densidad 0.00 - 117.89 Hab/Ha.
	Densidad 117.89 - 598.36 Hab/Ha.

MARCO LEGAL:
 - ORDENANZA MUNICIPAL N° 015-2020-MPI
 - DS. 022-2022-VIVIENDA

DETALLE DE PREDIO		
URB. SAN CAMILO LOTE A-1, SUB LOTE 3	PARTIDA N° 11131548	ÁREA INSCRITA: 11,682.17 m ²
URB. SAN CAMILO LOTE A-1, SUB LOTE 4	PARTIDA N° 11131549	ÁREA INSCRITA: 7328.96 m ²

CUADRO RESUMEN DE AREAS	
ÁREA TOTAL (INSCRITA)	19,011.13 m ²
ÁREA TOTAL (GRÁFICA)	19,005.41 m ²

SELLO DE PROFESIONAL RESPONSABLE:

PROPIETARIOS:
 INVERSIONES GENERALES ANDES S.A.C.

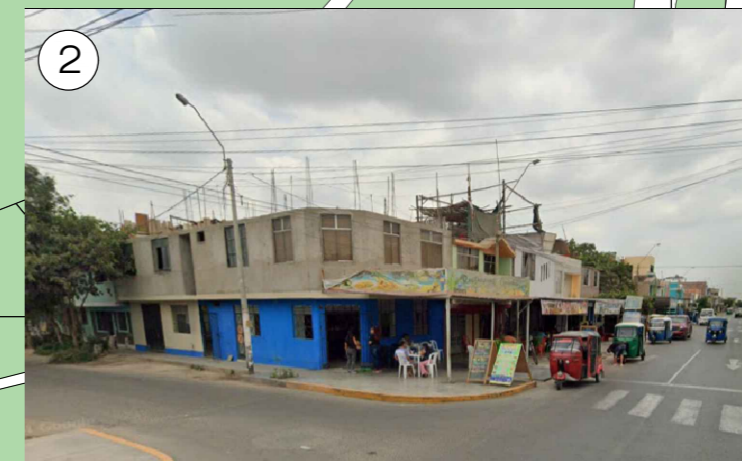
PROYECTO:
MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN ESPECÍFICA

UBICACION: URB. SAN CAMILO A-1 SUB LOTE 03 y SUB LOTE 4	Depart.: ICA Prov.: ICA Distr.: PARCONA
---	---

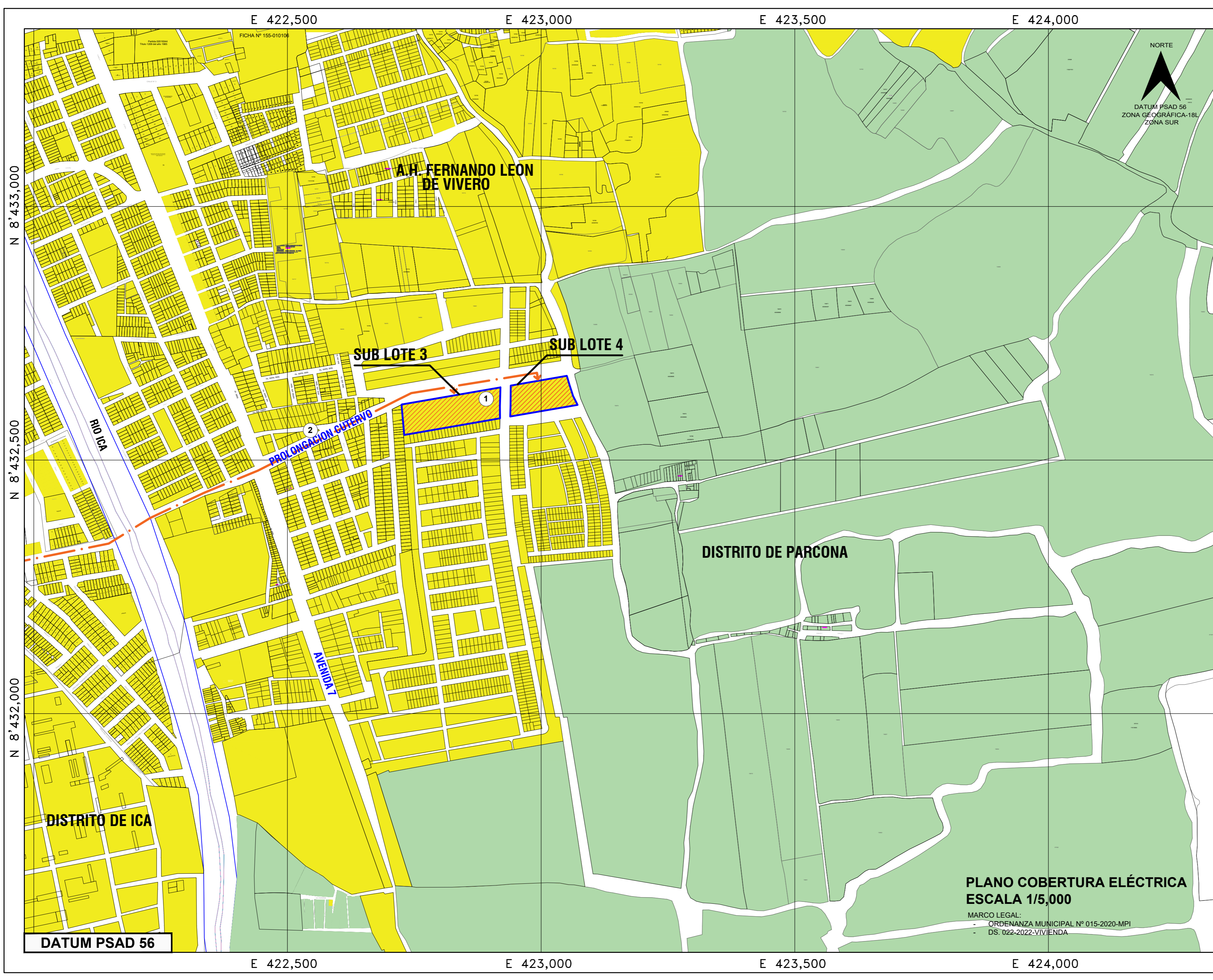
DENSIDAD URBANA

MZE 06

FECHA: NOVIEMBRE 2025
 ESCALA: INDICADA



PLANO DENSIDAD URBANA
ESCALA 1/5,000
 MARCO LEGAL:
 - ORDENANZA MUNICIPAL N° 015-2020-MPI
 - DS. 022-2022-VIVIENDA



LEYENDA

	POLIGONO DEL PREDIO
	AREA SIN COBERTURA ELECTRICA
	AREA CON COBERTURA ELECTRICA
	AREA CON COBERTURA PROYECTADA
	LINEA MEDIA TENSION
	PROYECCION CONEXION ELECTRICA A PREDIO

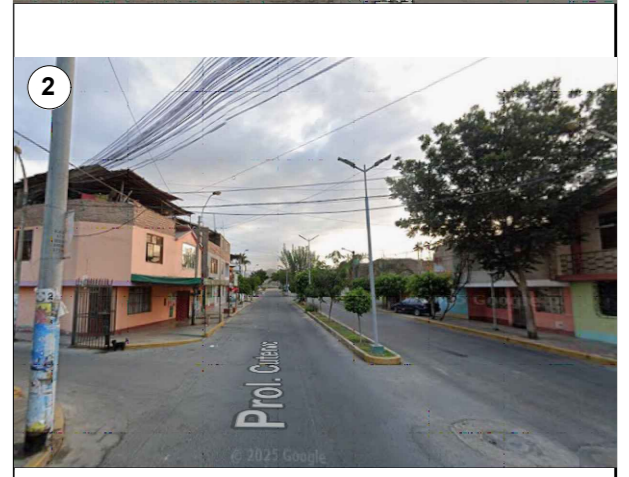
MARCO LEGAL:
 - ORDENANZA MUNICIPAL Nº 015-2020-MPI
 - DS. 022-2022-VIVIENDA

DETALLE DE LOS PREDIOS

URB. SAN CAMILO LOTE A-1, SUB LOTE 3	PARTIDA Nº 11131548	ÁREA INSCRITA: 11,682.17 m ²
URB. SAN CAMILO LOTE A-1, SUB LOTE 4	PARTIDA Nº 11131549	ÁREA INSCRITA: 7328.96 m ²

CUADRO RESUMEN DE AREAS

ÁREA TOTAL (INSCRITA)	19,011.13 m ²
ÁREA TOTAL (GRÁFICA)	19,005.41 m ²



SELLO DE PROFESIONAL RESPONSABLE:

PROPIETARIOS:
 INVERSIONES GENERALES ANDES S.A.C.

PROYECTO:
MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN ESPECÍFICA

UBICACION:
 URB. SAN CAMILO A-1
 SUB LOTE 03 y SUB LOTE 4

Depart.: ICA
 Prov.: ICA
 Distr.: PARCONA

COBERTURA ELÉCTRICA

MZE 07

FECHA: NOVIEMBRE 2025
 ESCALA: INDICADA

PLANO COBERTURA ELÉCTRICA
ESCALA 1/5,000

MARCO LEGAL:
 - ORDENANZA MUNICIPAL Nº 015-2020-MPI
 - DS. 022-2022-VIVIENDA

N 8'433,000
 N 8'432,500
 N 8'432,000

N 8'433,000
 N 8'432,500
 N 8'432,000

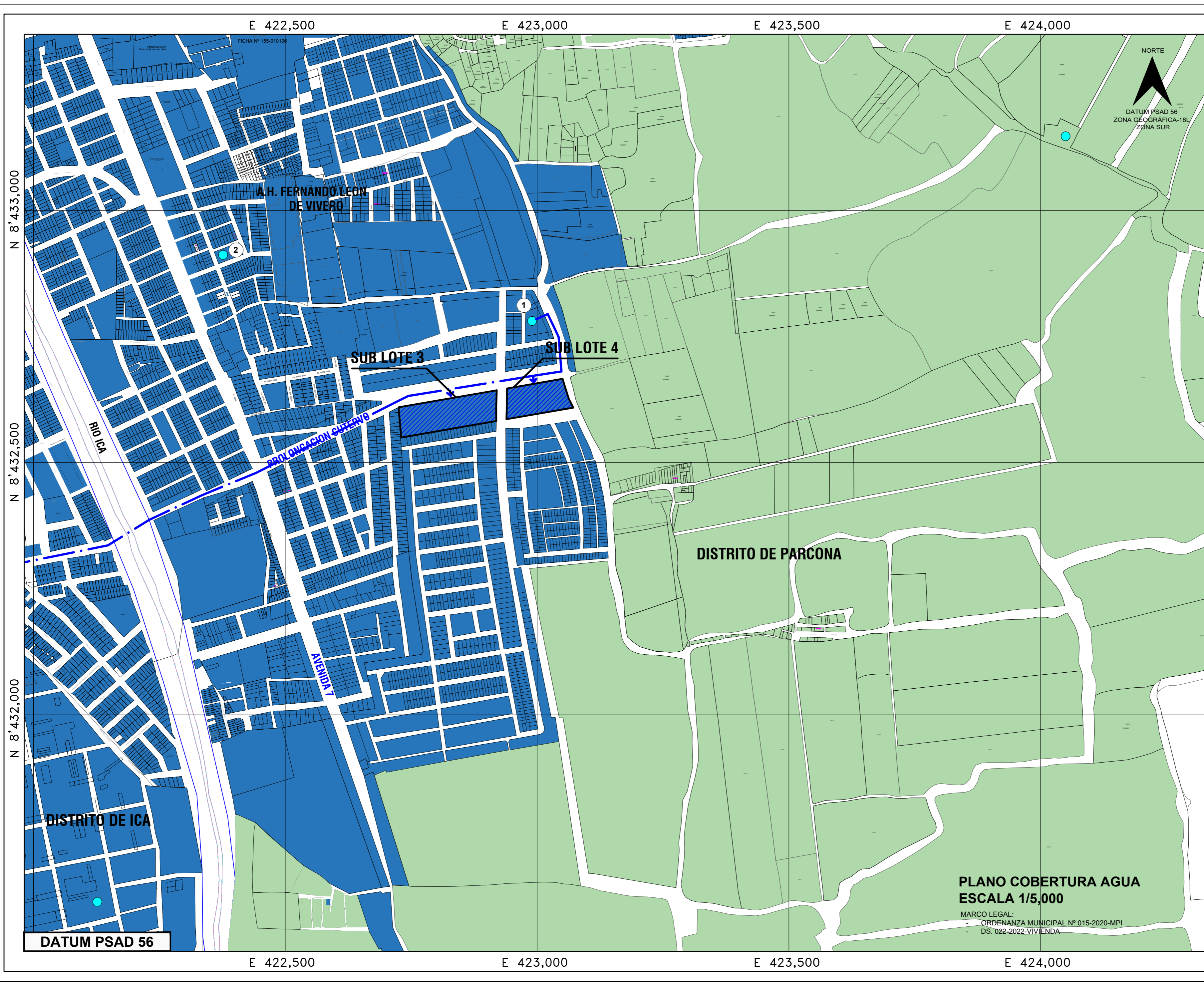
E 422,500 E 423,000 E 423,500 E 424,000

E 422,500 E 423,000 E 423,500 E 424,000

DATUM PSAD 56

FICHA Nº 155-010106

NORTE
 DATUM PSAD 56
 ZONA GEOGRÁFICA-18L
 ZONA SUR

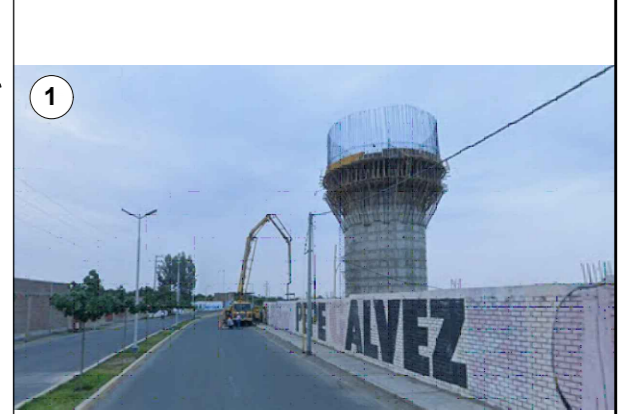


LEYENDA	
	POLIGONO DEL PREDIO
	AREA SIN COBERTURA DE SERVICIO DE AGUA
	AREA CON COBERTURA DE SERVICIO DE AGUA
	AREA CON COBERTURA PROYECTADA
	RESERVORIO ELEVADO
	POZOS TUBULARES
	PROYECCION CABIDA DE SERV. AGUA POTABLE

MARCO LEGAL:
 - ORDENANZA MUNICIPAL N° 015-2020-MPI
 - DS. 022-2022-VIVIENDA

DETALLE DE LOS PREDIOS		
URB. SAN CAMILO LOTE A-1, SUB LOTE 3	PARTIDA N° 11131548	ÁREA INSCRITA: 11,682.17 m ²
URB. SAN CAMILO LOTE A-1, SUB LOTE 4	PARTIDA N° 11131549	ÁREA INSCRITA: 7328.96 m ²

CUADRO RESUMEN DE AREAS	
ÁREA TOTAL (INSCRITA)	19,011.13 m ²
ÁREA TOTAL (GRÁFICA)	19,005.41 m ²



SELLO DE PROFESIONAL RESPONSABLE:

PROPIETARIOS:
 INVERSIONES GENERALES ANDES S.A.C.

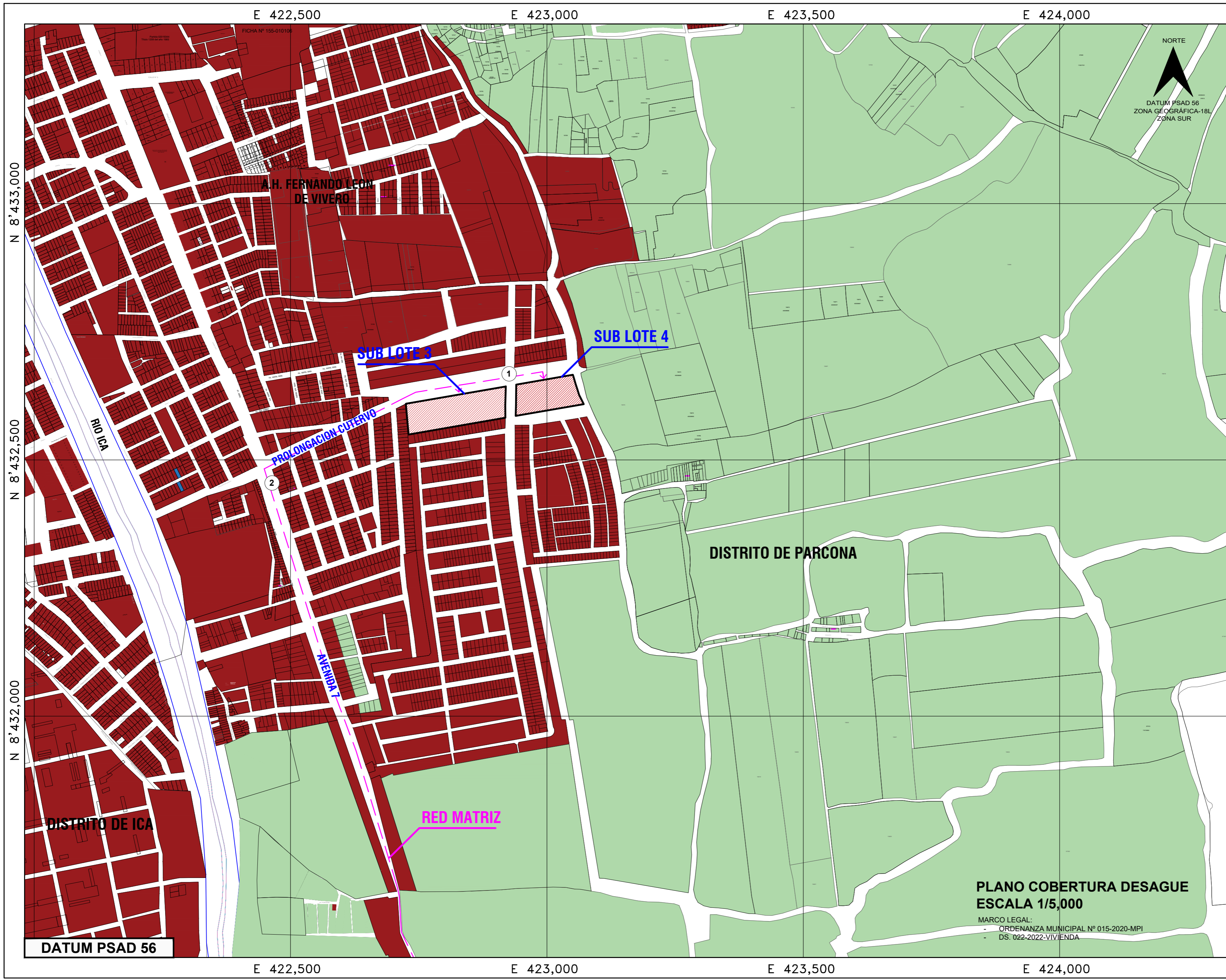
PROYECTO:
MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN ESPECÍFICA

UBICACION: URB. SAN CAMILO A-1 SUB LOTE 03 y SUB LOTE 4	Depart.: ICA Prov.: ICA Distr.: PARCONA
---	---

COBERTURA AGUA **MZE 08**

FECHA: NOVIEMBRE 2025 ESCALA: INDICADA

PLANO COBERTURA AGUA
ESCALA 1/5,000
 MARCO LEGAL:
 - ORDENANZA MUNICIPAL N° 015-2020-MPI
 - DS. 022-2022-VIVIENDA

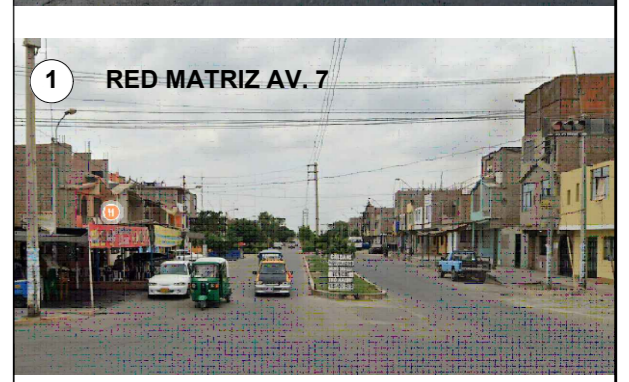


LEYENDA	
	POLIGONO DEL PREDIO
	AREA SIN COBERTURA DE SERVICIO DE DESAGUE
	AREA CON COBERTURA DE SERVICIO DE DESAGUE
	AREA CON COBERTURA PROYECTADA
	RED PRINCIPAL DE DESAGUE
	PROYECCION RED DE DESAGUE

MARCO LEGAL:
 - ORDENANZA MUNICIPAL N° 015-2020-MPI
 - DS. 022-2022-VIVIENDA

DETALLE DE LOS PREDIOS		
URB. SAN CAMILO LOTE A-1, SUB LOTE 3	PARTIDA N° 11131548	ÁREA INSCRITA: 11,682.17 m ²
URB. SAN CAMILO LOTE A-1, SUB LOTE 4	PARTIDA N° 11131549	ÁREA INSCRITA: 7328.96 m ²

CUADRO RESUMEN DE AREAS	
ÁREA TOTAL (INSCRITA)	19,011.13 m ²
ÁREA TOTAL (GRÁFICA)	19,005.41 m ²



SELLO DE PROFESIONAL RESPONSABLE:

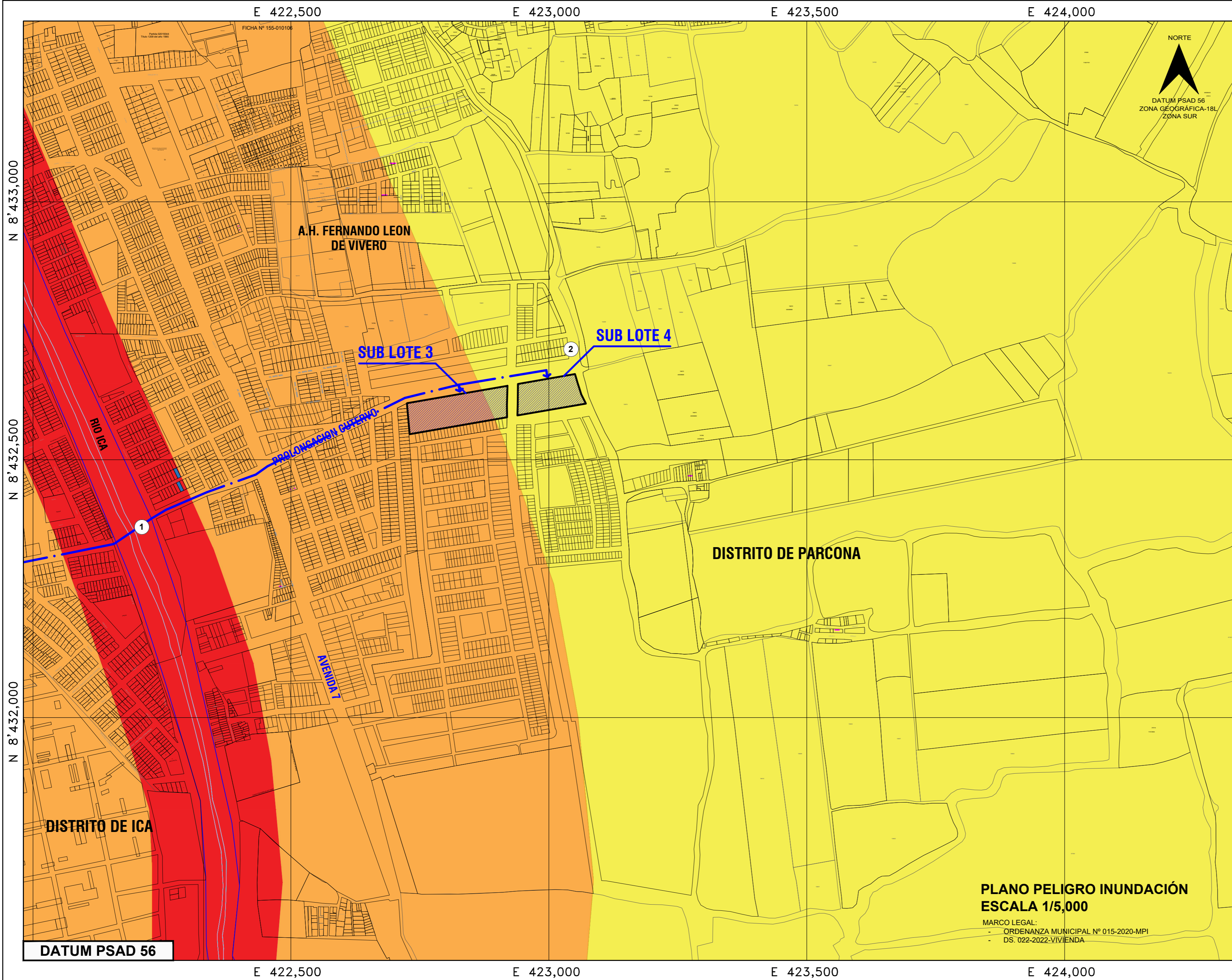
PROPIETARIOS:
 INVERSIONES GENERALES ANDES S.A.C.

PROYECTO:
MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN ESPECÍFICA

UBICACION: URB. SAN CAMILO A-1 SUB LOTE 03 y SUB LOTE 4	Depart.: ICA Prov.: ICA Dist.: PARCONA
---	--

COBERTURA DESAGUE	MZE 09
FECHA: NOVIEMBRE 2025	ESCALA: INDICADA

PLANO COBERTURA DESAGUE
ESCALA 1/5,000
 MARCO LEGAL:
 - ORDENANZA MUNICIPAL N° 015-2020-MPI
 - DS. 022-2022-VIVIENDA



LEYENDA

	POLIGONO DEL PREDIO
	PELIGRO BAJO POR INUNDACIONES
	PELIGRO MEDIO POR INUNDACIONES
	PELIGRO ALTO POR INUNDACIONES
	PELIGRO MUY ALTO POR INUNDACIONES
	RUTAS DE ACCESO AL PREDIO

MARCO LEGAL:
 - ORDENANZA MUNICIPAL Nº 015-2020-MPI
 - DS. 022-2022-VIVIENDA

DETALLE DE LOS PREDIOS

URB. SAN CAMILO LOTE A-1, SUB LOTE 3	PARTIDA Nº 11131548	ÁREA INSCRITA: 11,682.17 m ²
URB. SAN CAMILO LOTE A-1, SUB LOTE 4	PARTIDA Nº 11131549	ÁREA INSCRITA: 7328.96 m ²

CUADRO RESUMEN DE AREAS

ÁREA TOTAL (INSCRITA)	19,011.13 m ²
ÁREA TOTAL (GRÁFICA)	19,005.41 m ²



SELLO DE PROFESIONAL RESPONSABLE:

PROPIETARIOS:
 INVERSIONES GENERALES ANDES S.A.C.

PROYECTO:
MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN ESPECÍFICA

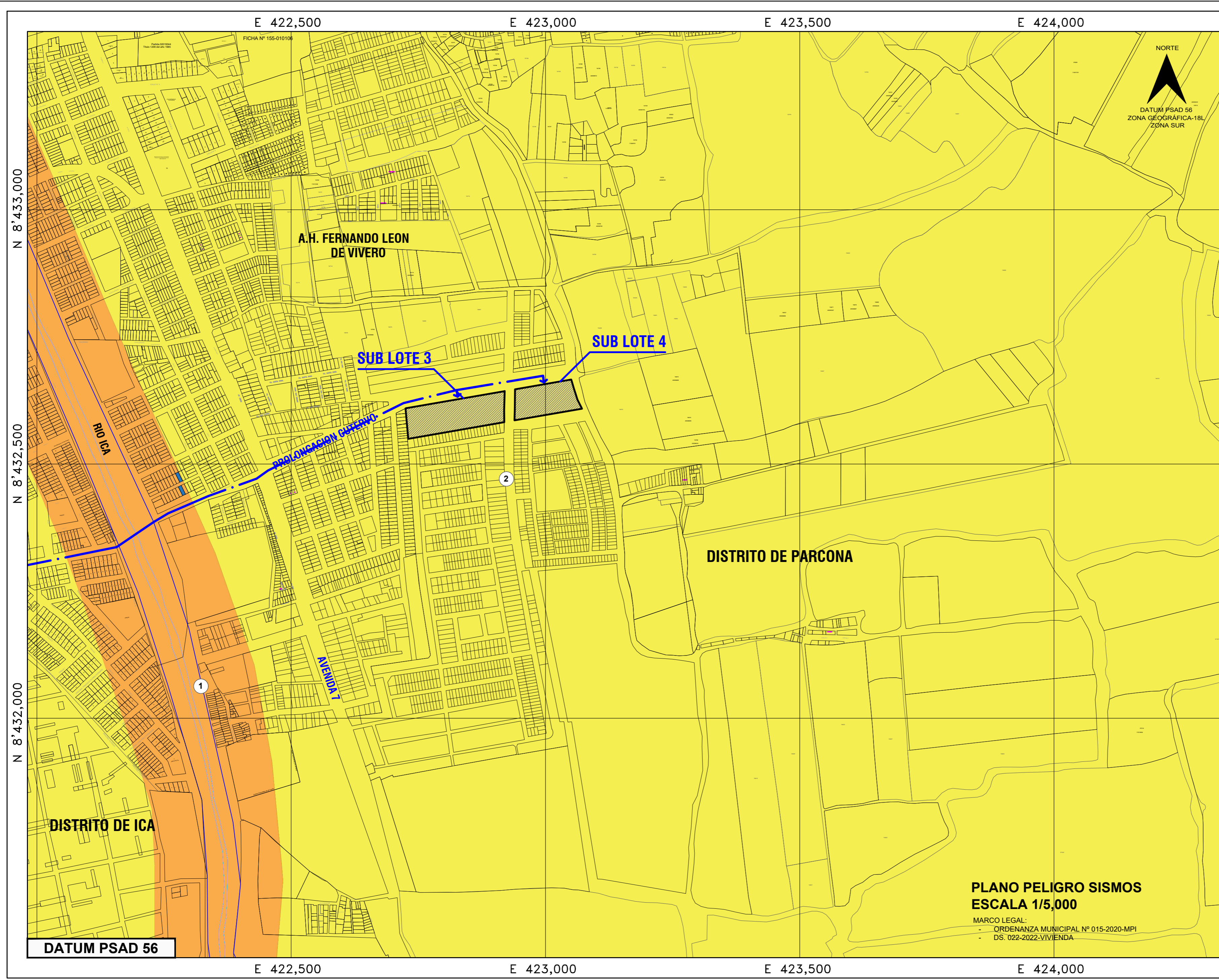
UBICACION:

URB. SAN CAMILO A-1 SUB LOTE 03 y SUB LOTE 4	Depart.: ICA Prov.: ICA Dist.: PARCONA
---	--

PELIGRO INUNDACION **MZE 10**

FECHA: NOVIEMBRE 2025 ESCALA: INDICADA

PLANO PELIGRO INUNDACIÓN
ESCALA 1/5,000
 MARCO LEGAL:
 - ORDENANZA MUNICIPAL Nº 015-2020-MPI
 - DS. 022-2022-VIVIENDA



LEYENDA	
	POLIGONO DEL PREDIO
	PELIGRO BAJO POR SISMOS
	PELIGRO MEDIO POR SISMOS
	PELIGRO ALTO POR SISMOS
	PELIGRO MUY ALTO POR SISMOS
	RUTAS DE ACCESO AL PREDIO

MARCO LEGAL:
 - ORDENANZA MUNICIPAL Nº 015-2020-MPI
 - DS. 022-2022-VIVIENDA

DETALLE DE LOS PREDIOS		
URB. SAN CAMILO LOTE A-1, SUB LOTE 3	PARTIDA Nº 11131548	ÁREA INSCRITA: 11,682.17 m ²
URB. SAN CAMILO LOTE A-1, SUB LOTE 4	PARTIDA Nº 11131549	ÁREA INSCRITA: 7328.96 m ²

CUADRO RESUMEN DE AREAS	
ÁREA TOTAL (INSCRITA)	19,011.13 m ²
ÁREA TOTAL (GRÁFICA)	19,005.41 m ²



SELLO DE PROFESIONAL RESPONSABLE:

PROPIETARIOS:
 INVERSIONES GENERALES ANDES S.A.C.

PROYECTO:
MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN ESPECÍFICA

UBICACION: URB. SAN CAMILO A-1 SUB LOTE 03 y SUB LOTE 4	Depart.: ICA Prov.: ICA Distr.: PARCONA
---	---

PELIGRO SISMOS

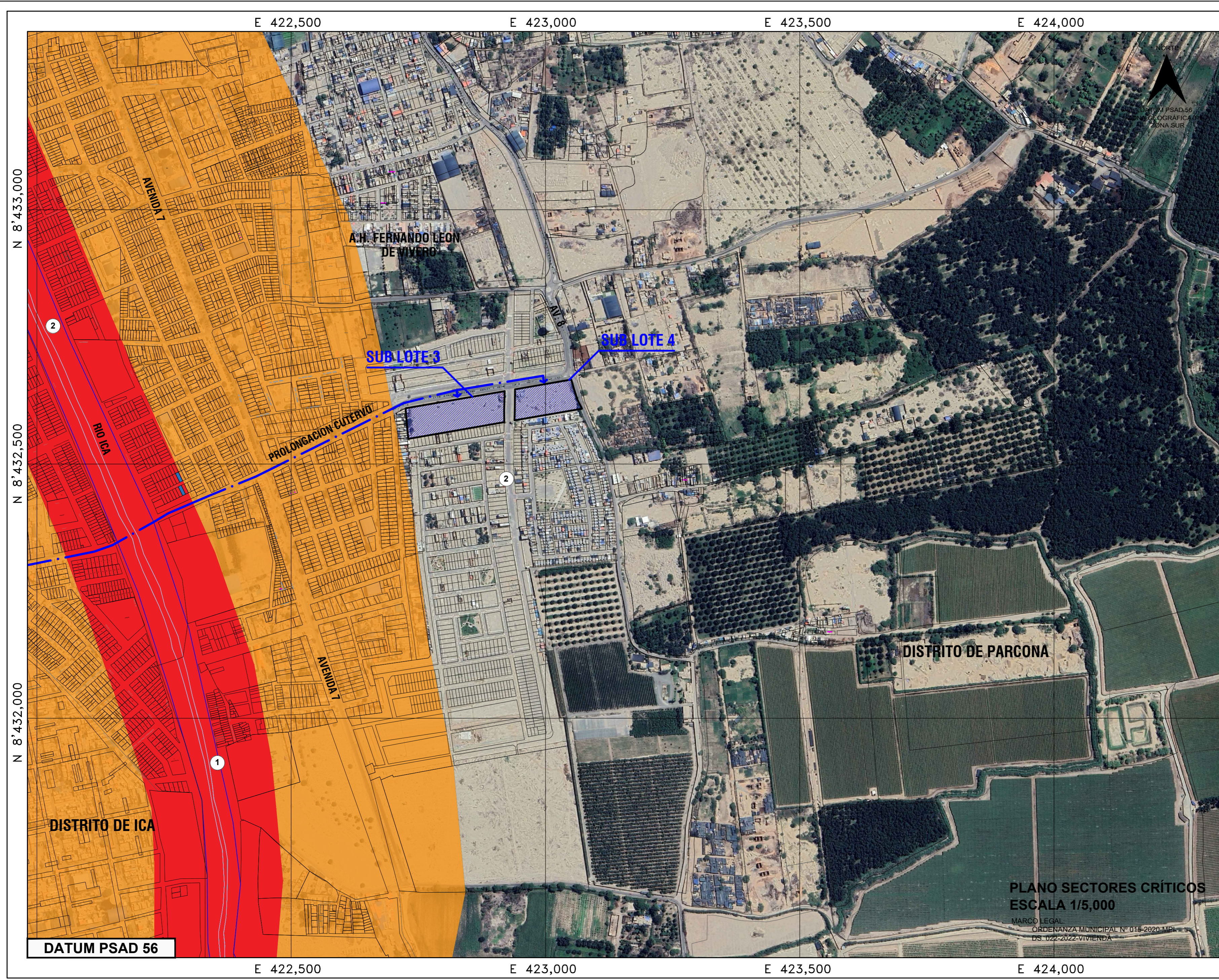
MZE 11

FECHA: NOVIEMBRE 2025
 ESCALA: INDICADA

**PLANO PELIGRO SISMOS
 ESCALA 1/5,000**

MARCO LEGAL:
 - ORDENANZA MUNICIPAL Nº 015-2020-MPI
 - DS. 022-2022-VIVIENDA

DATUM PSAD 56



LEYENDA

- POLIGONO DEL PREDIO
- RIESGO CONSOLIDADO ALTO
- RIESGO CONSOLIDADO MUY ALTO
- RUTAS DE ACCESO AL PREDIO

MARCO LEGAL:
 - ORDENANZA MUNICIPAL N° 015-2020-MPI
 - DS. 022-2022-VIVIENDA

DETALLE DE LOS PREDIOS

URB. SAN CAMILO LOTE A-1, SUB LOTE 3	PARTIDA N° 11131548	ÁREA INSCRITA: 11,682.17 m ²
URB. SAN CAMILO LOTE A-1, SUB LOTE 4	PARTIDA N° 11131549	ÁREA INSCRITA: 7328.96 m ²

CUADRO RESUMEN DE AREAS

ÁREA TOTAL (INSCRITA)	19,011.13 m ²
ÁREA TOTAL (GRÁFICA)	19,005.41 m ²

1 RIO ICA

2 AV. ACOMAYO

SELLO DE PROFESIONAL RESPONSABLE:

PROPIETARIOS:
 INVERSIONES GENERALES ANDES S.A.C.

PROYECTO:
MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN ESPECÍFICA

UBICACION:

URB. SAN CAMILO A-1 SUB LOTE 03 y SUB LOTE 4	Depart.: ICA Prov.: ICA Dist.: PARCONA
---	--

SECTORES CRÍTICOS

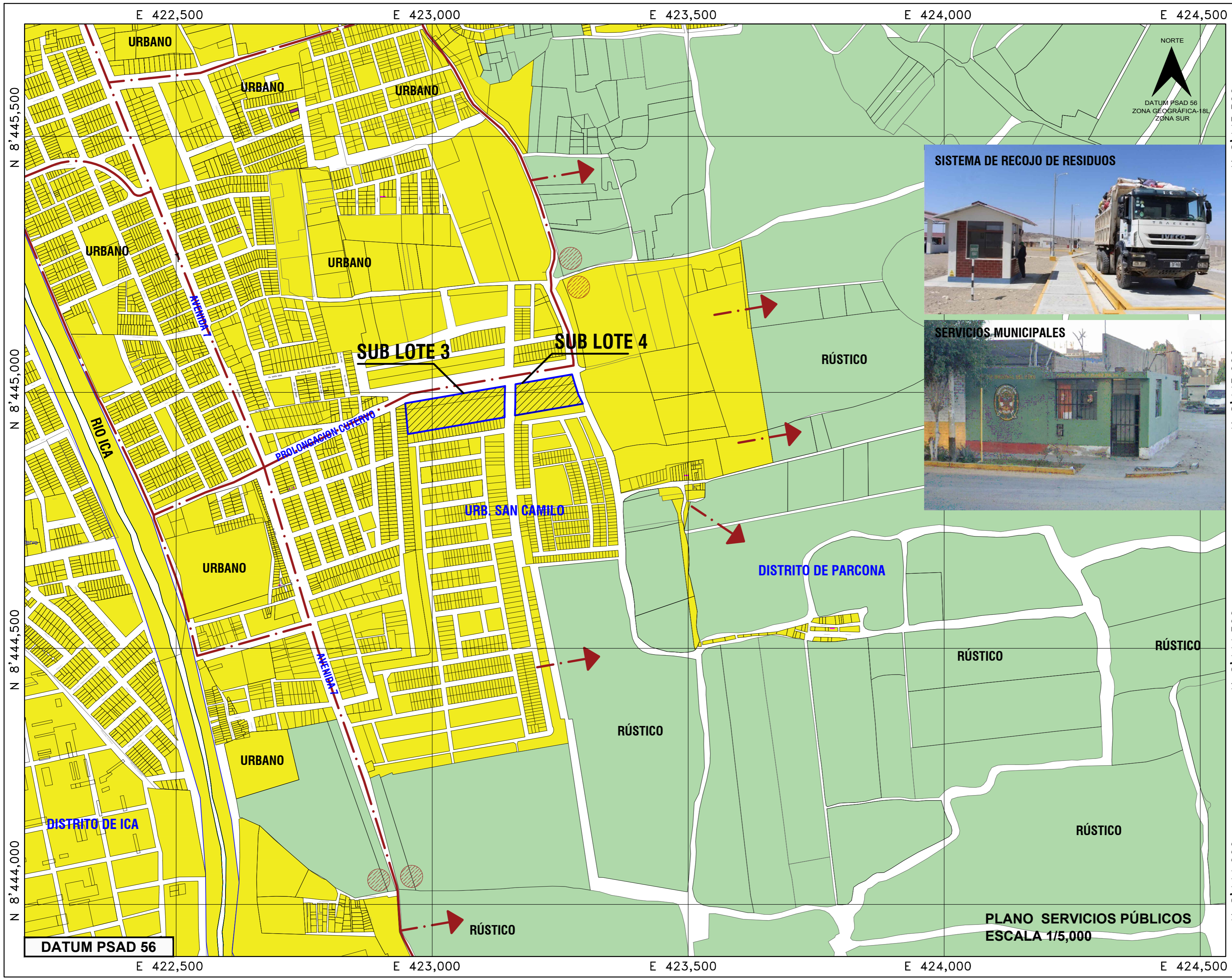
MZE 12

FECHA: NOVIEMBRE 2025

ESCALA: INDICADA

PLANO SECTORES CRÍTICOS
 ESCALA 1/5,000

MARCO LEGAL:
 ORDENANZA MUNICIPAL N° 015-2020-MPI
 DS. 022-2022-VIVIENDA



LEYENDA	
	POLIGONO DEL PREDIO
	AREA SIN COBERTURA SERVICIO
	AREA CON COBERTURA SERVICIO
	PROYECCION DE COBERTURA DEL SERVICIO
	RUTA PRINCIPAL CAMION RECOLECTOR
	PROYECCION DE ACCESO A SERVICIOS
	PUNTOS DE RECOLECCION DE RESIDUOS

MARCO LEGAL:
 - ORDENANZA MUNICIPAL N° 015-2020-MPI
 - DS. 022-2022-VIVIENDA

URB. SAN CAMILO LOTE A-1, SUB LOTE 3	N° 11131548	ÁREA INSCRITA: 11,682.17 m ²
URB. SAN CAMILO LOTE A-1, SUB LOTE 4	PARTIDA N° 11131549	ÁREA INSCRITA: 7328.96 m ²

CUADRO RESUMEN DE AREAS	
ÁREA TOTAL (INSCRITA)	19,011.13 m ²
ÁREA TOTAL (GRÁFICA)	19,005.41 m ²

SELLO DE PROFESIONAL RESPONSABLE:

PROPIETARIOS:
 INVERSIONES GENERALES ANDES S.A.C.

PROYECTO:
MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN ESPECÍFICA

UBICACION: URB. SAN CAMILO A-1 SUB LOTE 03 y SUB LOTE 4	Depart.: ICA Prov.: ICA Distr.: PARCONA
---	---

SERVICIOS PÚBLICOS

MZE 13

FECHA: NOVIEMBRE 2025
 ESCALA: INDICADA

PLANO SERVICIOS PÚBLICOS
 ESCALA 1/5,000

E 422,500

E 423,000

E 423,500

E 424,000

E 424,500

N 8°445,500

N 8°445,500

N 8°445,000

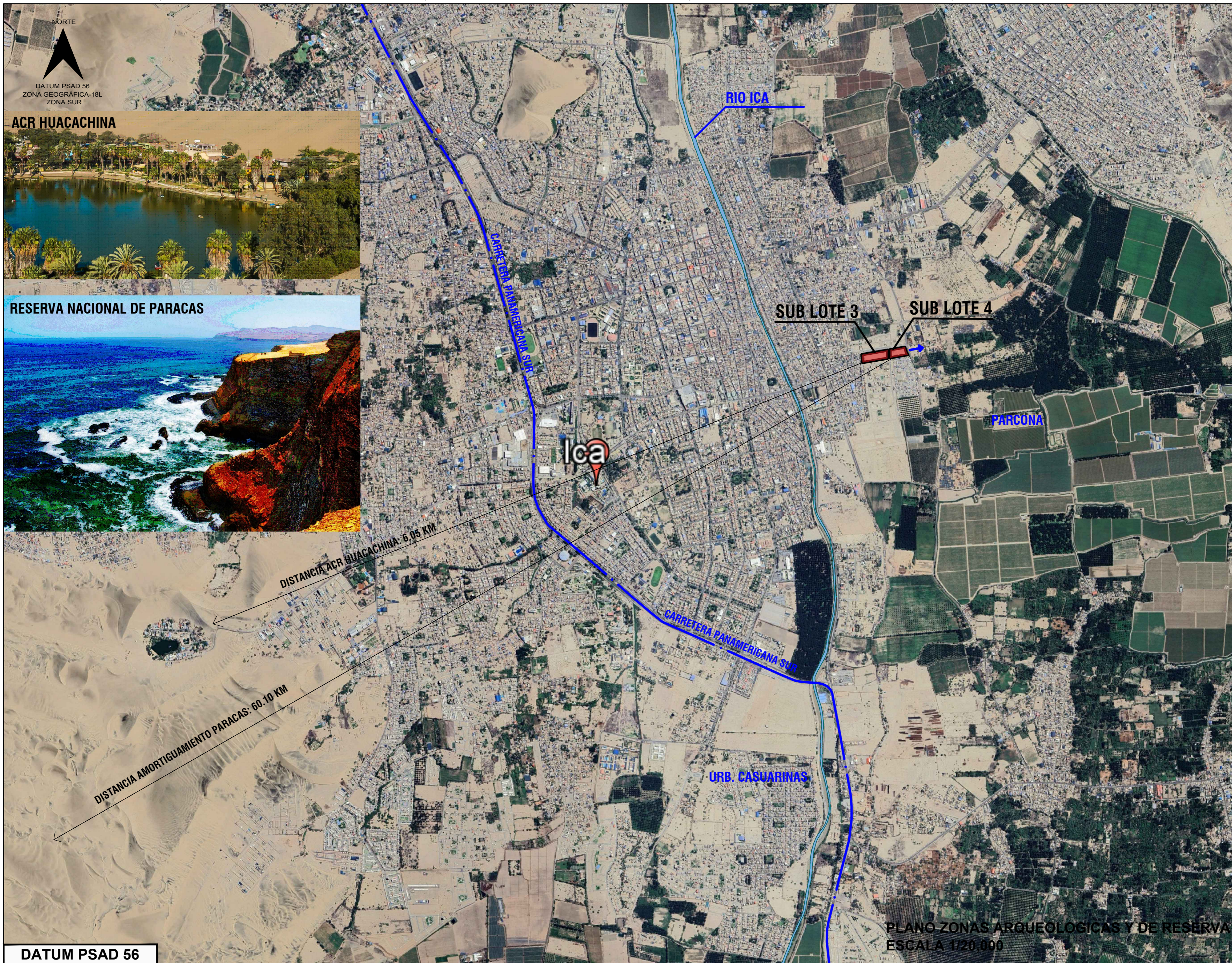
N 8°445,000

N 8°444,500

N 8°444,500

N 8°444,000

N 8°444,000



ACR HUACACHINA

RESERVA NACIONAL DE PARACAS

DISTANCIA ACR HUACACHINA: 6.05 KM

DISTANCIA AMORTIGUAMIENTO PARACAS: 60.10 KM

RIO ICA

CARRETERA PANAMERICANA SUR

Ica

SUB LOTE 3

SUB LOTE 4

PARCONA

URB. CASUARINAS

CARRETERA PANAMERICANA SUR

PLANO ZONAS ARQUEOLOGICAS Y DE RESERVA
ESCALA 1/20,000

DATUM PSAD 56

E 422,500

E 423,000

E 423,500

E 424,000

E 424,500

LEYENDA

	POLIGONO DEL PREDIO
	ACR - HUACACHINA
	RADIO DE DISTANCIA
	SITIO ARQUEOLOGICO
	PANAMERICANA SUR

MARCO LEGAL:
- ORDENANZA MUNICIPAL N° 015-2020-MPI
- DS. 022-2022-VIVIENDA

DETALLE DE PREDIO

URB. SAN CAMILO LOTE A-1, SUB LOTE 3	PARTIDA N° 11131548	ÁREA INSCRITA: 11,682.17 m ²
URB. SAN CAMILO LOTE A-1, SUB LOTE 4	PARTIDA N° 11131549	ÁREA INSCRITA: 7328.96 m ²

CUADRO RESUMEN DE AREAS

ÁREA TOTAL (INSCRITA)	19,011.13 m ²
ÁREA TOTAL (GRÁFICA)	19,005.41 m ²

SELLO DE PROFESIONAL RESPONSABLE:

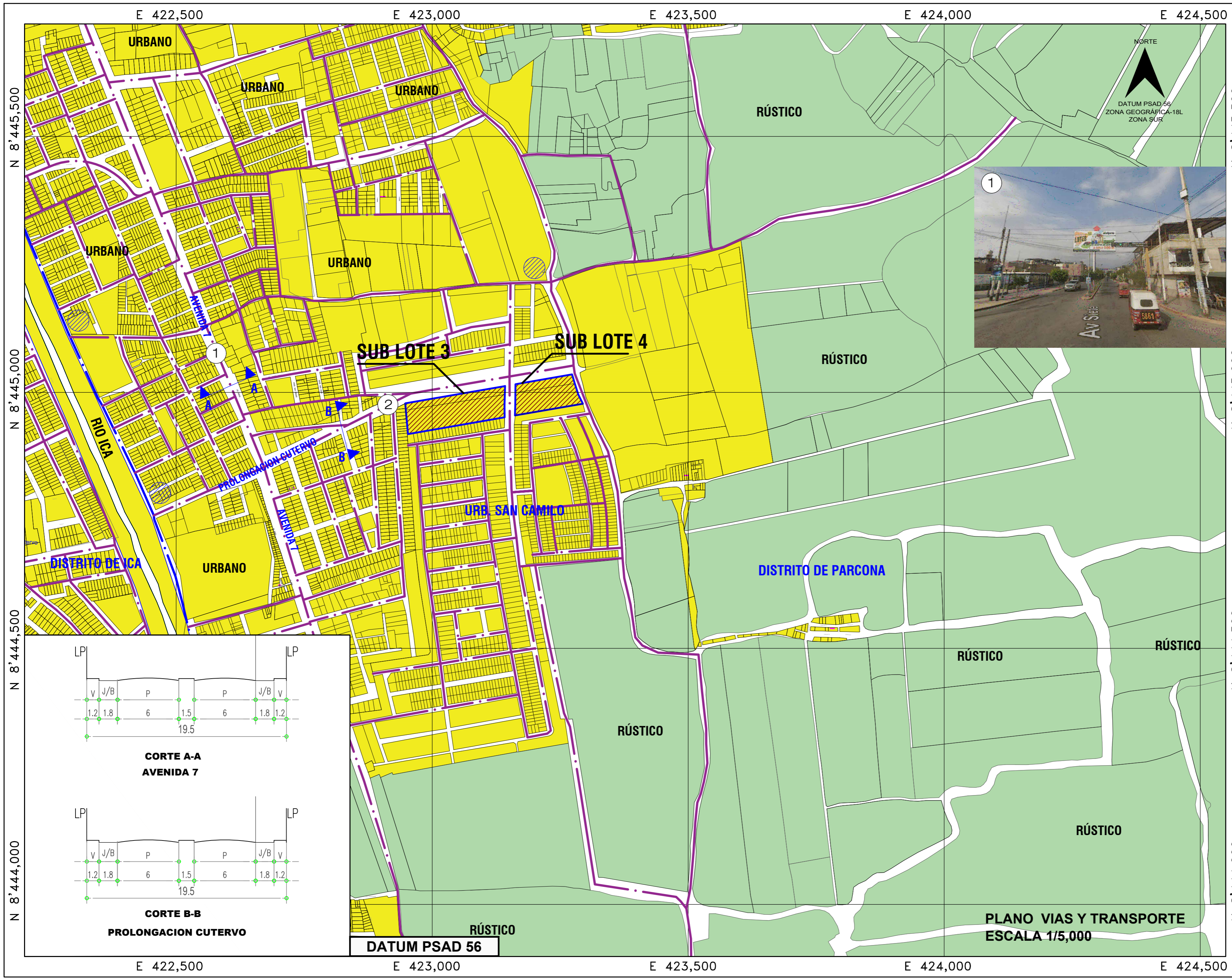
PROPIETARIOS:
INVERSIONES GENERALES ANDES S.A.C.

PROYECTO:
MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN ESPECÍFICA

UBICACION: URB. SAN CAMILO A-1 SUB LOTE 03 y SUB LOTE 4	Depart.: ICA Prov.: ICA Dist.: PARCONA
---	--

ZONA ARQUEOLOGICA Y DE RESERVA
MZE 14

FECHA: NOVIEMBRE 2025
ESCALA: INDICADA



LEYENDA	
	POLIGONO DEL PREDIO
	AREA RURAL
	AREA URBANA
	VIA ARTERIAL
	VIA COLECTORA
	VIA LOCAL
	PUNTOS DE PARADEROS

MARCO LEGAL:
 - ORDENANZA MUNICIPAL N° 015-2020-MPI
 - DS. 022-2022-VIVIENDA

DETALLE DE PREDIO		
URB. SAN CAMILO LOTE A-1, SUB LOTE 3	N° 11131548	ÁREA INSCRITA: 11,682.17 m ²
URB. SAN CAMILO LOTE A-1, SUB LOTE 4	PARTIDA N° 11131549	ÁREA INSCRITA: 7328.96 m ²

CUADRO RESUMEN DE AREAS	
ÁREA TOTAL (INSCRITA)	19,011.13 m ²
ÁREA TOTAL (GRÁFICA)	19,005.41 m ²

SELLO DE PROFESIONAL RESPONSABLE:

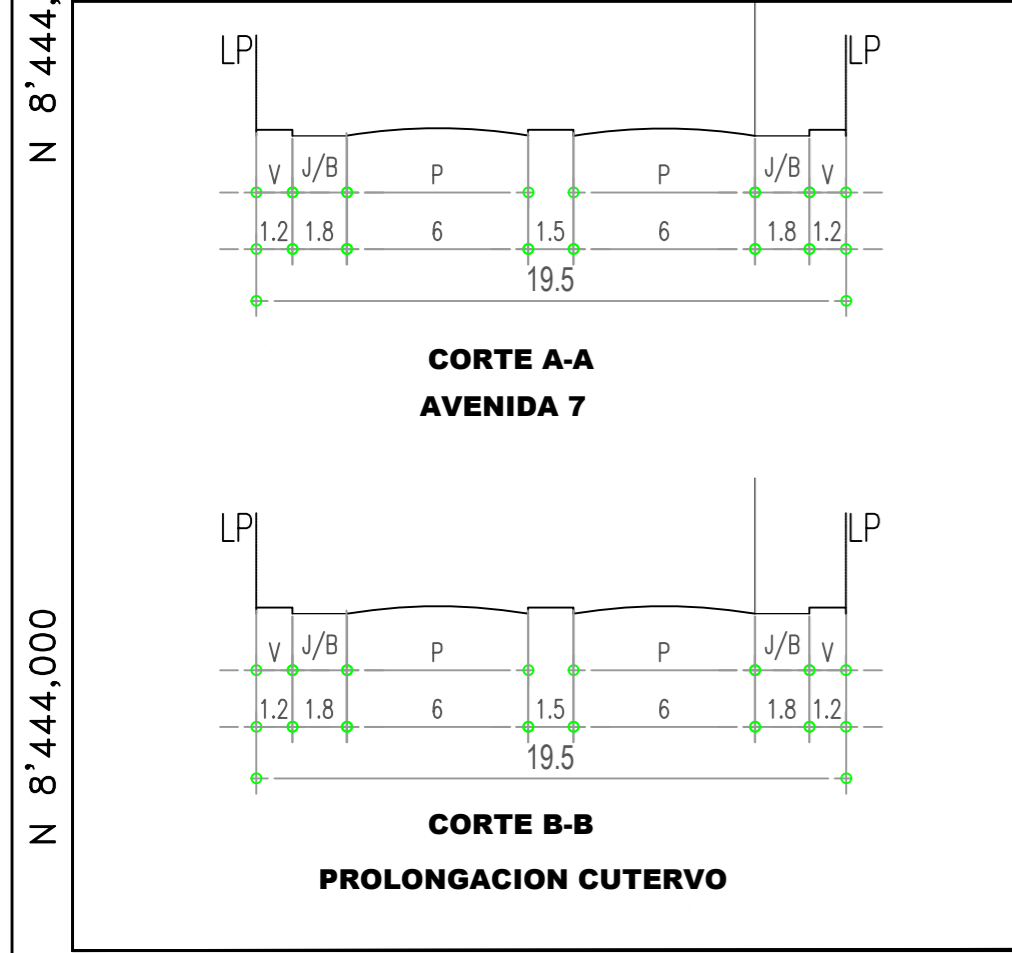
PROPIETARIOS:
 INVERSIONES GENERALES ANDES S.A.C.

PROYECTO:
MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN ESPECÍFICA

UBICACION: URB. SAN CAMILO A-1 SUB LOTE 03 y SUB LOTE 4	Depart.: ICA Prov.: ICA Distr.: PARCONA
---	---

FECHA:
NOVIEMBRE 2025

ESCALA:
INDICADA



DATUM PSAD 56

PLANO VIAS Y TRANSPORTE
 ESCALA 1/5,000

E 422,500

E 423,000

E 423,500

E 424,000

N 8'433,000

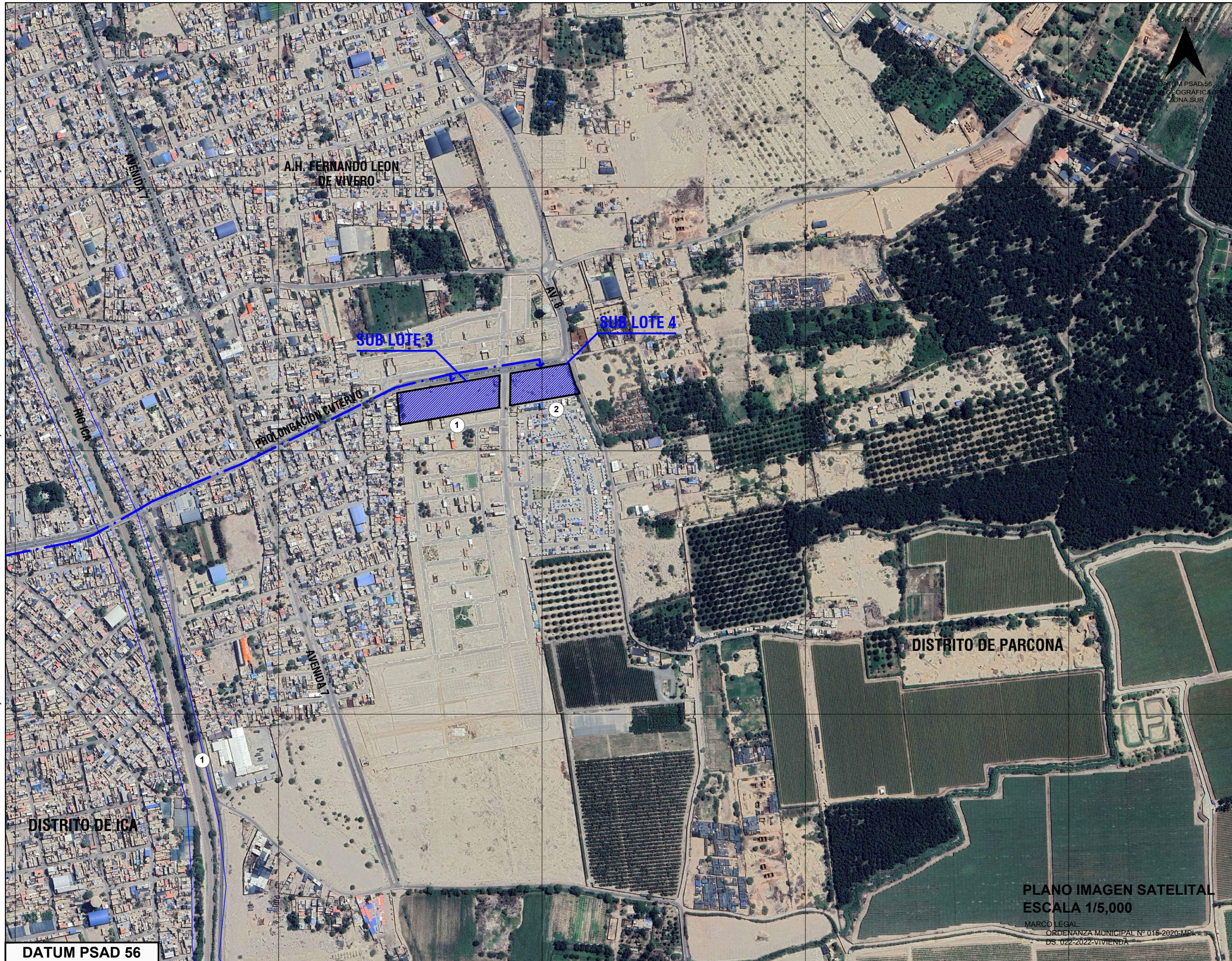
N 8'432,500

N 8'432,000

N 8'433,000

N 8'432,500

N 8'432,000



LEYENDA

	POLIGONO DEL PREDIO
	TRAMA VIAL DE ACUERDO A PDU

MARCO LEGAL:
 - ORDENANZA MUNICIPAL N° 015-2020-MPI
 - DS. 022-2022-VIVIENDA

DETALLE DE LOS PREDIOS

URB. SAN CAMILO LOTE A-1, SUB LOTE 3	PARTIDA N° 11131548	ÁREA INSCRITA: 11,682.17 m ²
URB. SAN CAMILO LOTE A-1, SUB LOTE 4	PARTIDA N° 11131549	ÁREA INSCRITA: 7328.96 m ²

CUADRO RESUMEN DE AREAS

ÁREA TOTAL (INSCRITA)	19,011.13 m ²
ÁREA TOTAL (GRÁFICA)	19,005.41 m ²



SELLO DE PROFESIONAL RESPONSABLE:

PROPIETARIOS:
INVERSIONES GENERALES ANDES S.A.C.

PROYECTO:
MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN ESPECÍFICA

UBICACION: URB. SAN CAMILO A-1 SUB LOTE 03 y SUB LOTE 4	Depart.: ICA Prov.: ICA Dist.: PARCONA
---	--

IMAGEN SATELITAL

MZE 16

FECHA: NOVIEMBRE 2025	ESCALA: INDICADA
--------------------------	---------------------

DATUM PSAD 56

PLANO IMAGEN SATELITAL
ESCALA 1/5,000

MARCO LEGAL:
ORDENANZA MUNICIPAL N° 015-2020-MPI
DS. 022-2022-VIVIENDA

E 422,500

E 423,000

E 423,500

E 424,000

E 422,500

E 423,000

E 423,500

E 424,000

N 8'433,000

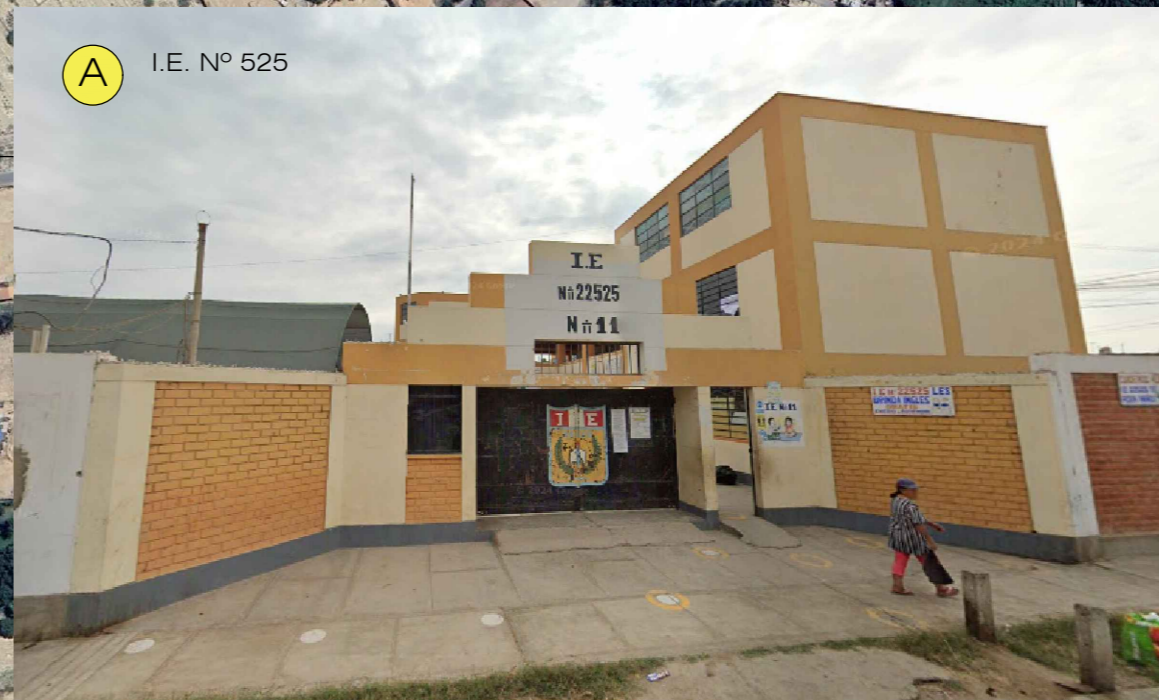
N 8'432,500

N 8'432,000





N 8'433,000

N 8'432,500

N 8'432,000



LEYENDA

-  POLIGONO DEL PREDIO
-  VIAS DE ACCESO
-  SALUD
-  EDUCACION

	UBICACION	DISTANCIA
(A)	IE N° 22525	0.9 KM
(B)	IE. N° 22542	0.85 KM
(C)	I.E ABRAHAM VALDELOMAR	0.6 KM
(1)	C.S. ACOMAYO	1.0 KM
(2)	HOSP. I FELIX TORREALVA	1.5 KM

MARCO LEGAL:
 ORDENANZA MUNICIPAL N° 015-2020-MPI
 DS. 022-2022-VIVIENDA

DETALLE DE LOS PREDIOS

URB. SAN CAMILO LOTE A-1, SUB LOTE 3	PARTIDA N° 11131548	ÁREA INSCRITA: 11,682.17 m ²
URB. SAN CAMILO LOTE A-1, SUB LOTE 4	PARTIDA N° 11131549	ÁREA INSCRITA: 7328.96 m ²

CUADRO RESUMEN DE AREAS

ÁREA TOTAL (INSCRITA)	19,011.13 m ²
ÁREA TOTAL (GRÁFICA)	19,005.41 m ²

SELLO DE PROFESIONAL RESPONSABLE:

PROPIETARIOS:
 INVERSIONES GENERALES ANDES S.A.C.

PROYECTO:
MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN ESPECÍFICA

UBICACION: URB. SAN CAMILO A-1 SUB LOTE 03 y SUB LOTE 4	Depart.: ICA Prov.: ICA Distr.: PARCONA
---	---

EQUIPAMIENTO EDUCACIÓN Y SALUD **MZE 17**

FECHA: NOVIEMBRE 2025 ESCALA: INDICADA

DATUM PSAD 56

PLANO EQUIPAMIENTO EDUCACIÓN Y SALUD
 ESCALA 1/5,000

MARCO LEGAL:
 ORDENANZA MUNICIPAL N° 015-2020-MPI
 DS. 022-2022-VIVIENDA

E 422,500

E 423,000

E 423,500

E 424,000

E 422,500

E 423,000

E 423,500

E 424,000

N 8'433,000

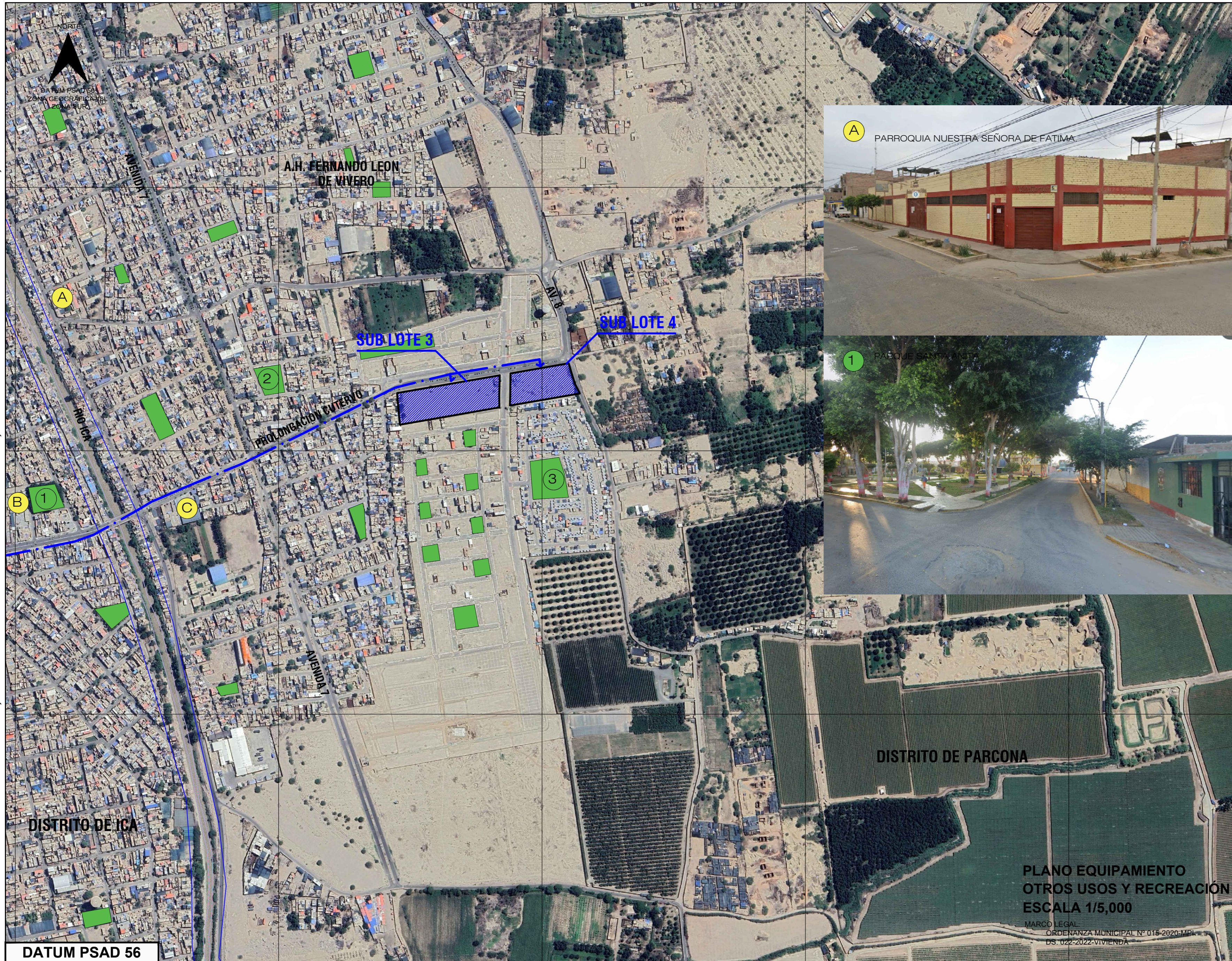
N 8'432,500

N 8'432,000

N 8'433,000

N 8'432,500

N 8'432,000



LEYENDA		
	POLIGONO DEL PREDIO	
	VIAS DE ACCESO	
	RECREACION	
	OTROS USOS	
UBICACION	DISTANCIA	
(A) PARROQUIA NUESTRA SEÑORA SRA DE FATIMA.	0.85 KM	
(B) PUESTO POLICIAL STA ANITA.	1 KM	
(C) IGLESIA CRISTIANA	0.6 KM	
(1) PARQUE SANTA ANITA	1.0 KM	
(2) PARQUE SECTOR ACOMAYO	0.45 KM	
(3) PARQUE URB. EL PINO.	0.35 KM	
MARCO LEGAL: - ORDENANZA MUNICIPAL N° 015-2020-MPI - DS. 022-2022-VIVIENDA		
DETALLE DE LOS PREDIOS		
URB. SAN CAMILO LOTE A-1, SUB LOTE 3	PARTIDA N° 11131548	ÁREA INSCRITA: 11,682.17 m ²
URB. SAN CAMILO LOTE A-1, SUB LOTE 4	PARTIDA N° 11131549	ÁREA INSCRITA: 7328.96 m ²
CUADRO RESUMEN DE AREAS		
ÁREA TOTAL (INSCRITA)	19,011.13 m ²	
ÁREA TOTAL (GRÁFICA)	19,005.41 m ²	
SELLO DE PROFESIONAL RESPONSABLE:		
PROPIETARIOS: INVERSIONES GENERALES ANDES S.A.C.		
PROYECTO: MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN ESPECÍFICA		
UBICACION: URB. SAN CAMILO A-1 SUB LOTE 03 y SUB LOTE 4		
Depart.: ICA Prov.: ICA Dist.: PARCONA		
EQUIPAMIENTO OTROS USOS Y RECREACIÓN	MZE 18	
FECHA: NOVIEMBRE 2025	ESCALA: INDICADA	

DATUM PSAD 56

E 422,500

E 423,000

E 423,500

E 424,000

DISTRITO DE PARCONA

PLANO EQUIPAMIENTO OTROS USOS Y RECREACIÓN ESCALA 1/5,000

MARCO LEGAL: ORDENANZA MUNICIPAL N° 015-2020-MPI DS. 022-2022-VIVIENDA

E 422,500

E 423,000

E 423,500

E 424,000

N 8'433,000

N 8'432,500

N 8'432,000

N 8'433,000

N 8'432,500

N 8'432,000



LEYENDA

-  POLIGONO DEL PREDIO
-  VIAS DE ACCESO
-  COMERCIO

	UBICACION	DISTANCIA
1	MERCADO CUTERVO Y MAURTUA	1 KM
2	E.S. GASORED	0.9 KM
3	COMERCIOS PROL. CUTERVO	0.6 KM
4	COMERCIOS AV. 7	0.65 KM
5	COMERCIOS AV. 7	0.9 KM
6	COMERCIOS AV. 8	0.85 KM

MARCO LEGAL:
 ORDENANZA MUNICIPAL Nº 015-2020-MPI
 DS. 022-2022-VIVIENDA

DETALLE DE LOS PREDIOS		
URB. SAN CAMILO LOTE A-1, SUB LOTE 3	PARTIDA Nº 11131548	ÁREA INSCRITA: 11,682.17 m ²
URB. SAN CAMILO LOTE A-1, SUB LOTE 4	PARTIDA Nº 11131549	ÁREA INSCRITA: 7328.96 m ²

CUADRO RESUMEN DE AREAS	
ÁREA TOTAL (INSCRITA)	19,011.13 m ²
ÁREA TOTAL (GRÁFICA)	19,005.41 m ²

SELLO DE PROFESIONAL RESPONSABLE:

PROPIETARIOS:
 INVERSIONES GENERALES ANDES S.A.C.

PROYECTO:
MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN ESPECÍFICA

UBICACION: URB. SAN CAMILO A-1 SUB LOTE 03 y SUB LOTE 4	Depart.: ICA Prov.: ICA Dist.: PARCONA
---	--

EQUIPAMIENTO COMERCIO **MZE 19**

FECHA: NOVIEMBRE 2025 ESCALA: INDICADA

DATUM PSAD 56

PLANO EQUIPAMIENTO COMERCIO
 ESCALA 1/5,000

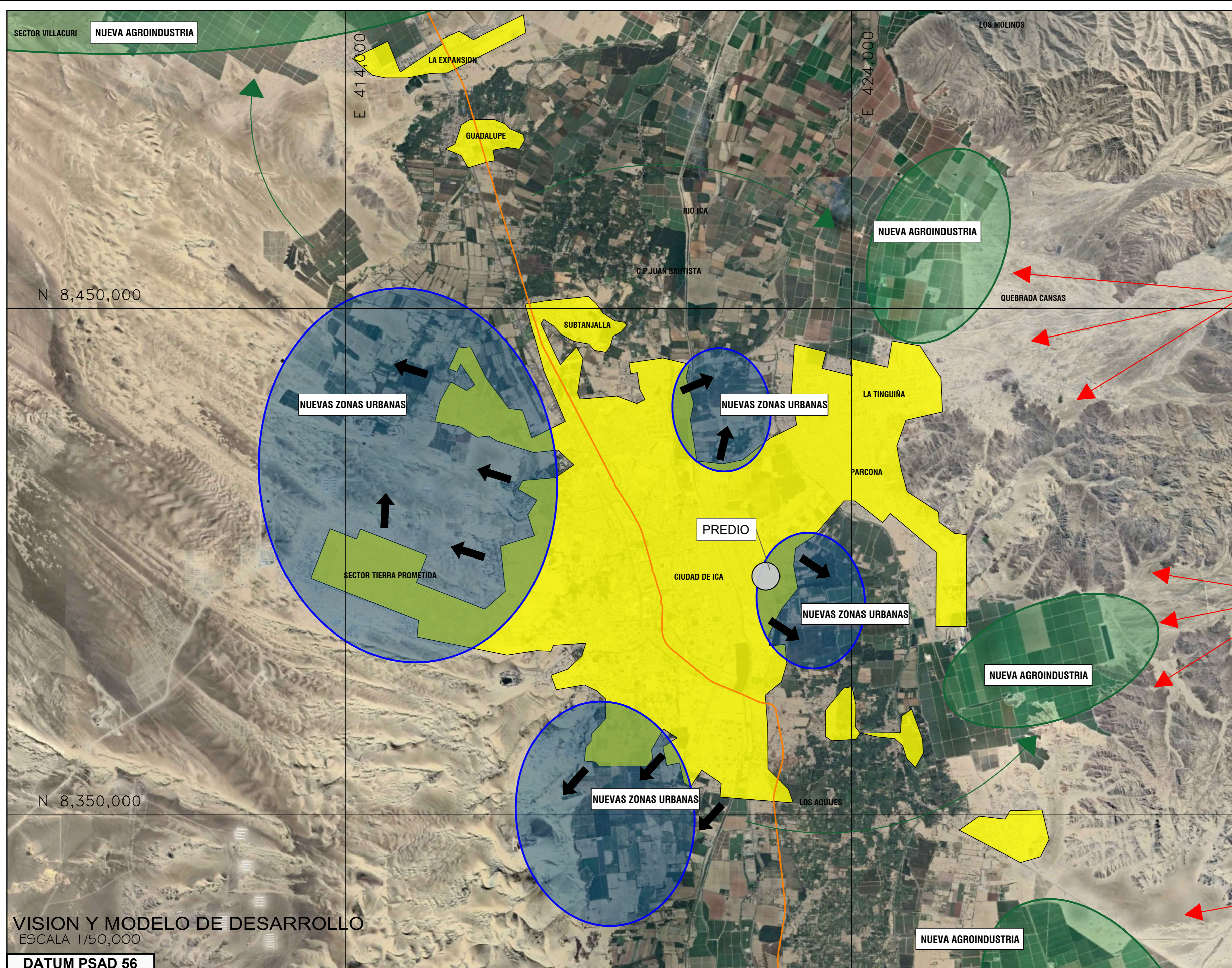
MARCO LEGAL:
 ORDENANZA MUNICIPAL Nº 015-2020-MPI
 DS. 022-2022-VIVIENDA

E 422,500

E 423,000

E 423,500

E 424,000



NORTE

DATUM PSAD 56
ZONA GEOGRÁFICA-18L
ZONA SUR

LEYENDA

- ZONA URBANA CONSOLIDADA
- SECTOR AGRICOLA EN CONSOLIDACION
- SECTOR URBANO EN CONSOLIDACION
- TENDENCIA CREC. SECTOR URBANO
- TENDENCIA TRASLADO ACT. PRODUCTIVAS
- AREA EXPUESTA A FLUJO DE DETRITOS
- POLIGONO DEL PREDIO

MARCO LEGAL:

- ORDENANZA MUNICIPAL N° 015-2020-MPI
- DS. 022-2022-VIVIENDA

CUADRO RESUMEN DE AREAS	
ÁREA TOTAL (INSCRITA)	16.1973 Has
ÁREA TOTAL (GRÁFICA)	16.2946 Has

SELLO DE PROFESIONAL RESPONSABLE:

PROPIETARIOS:

INVERSIONES GENERALES ANDES S.A.C.

PROYECTO:

MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN ESPECÍFICA

UBICACION: URB. SAN CAMILO A-1 SUB LOTE 03 y SUB LOTE 4	Depart.: ICA Prov.: ICA Distr.: PARCONA
---	---

VISIÓN Y MODELO DE DESARROLLO	MZE 20
FECHA: NOVIEMBRE 2025	ESCALA: INDICADA

VISION Y MODELO DE DESARROLLO
 ESCALA 1/50,000
 DATUM PSAD 56



PLANO UBICACIÓN Y LOCALIZACIÓN
ESCALA 1/750



PLANO DE LOCALIZACIÓN
ESCALA 1/10,000

DETALLE DE PREDIO

URB. SAN CAMILO A-1, SUB LOTE 04.	PARTIDA Nº 11131549	ÁREA INSCRITA: 7,328.96 m2
-----------------------------------	---------------------	----------------------------

CUADRO RESUMEN DE AREAS

ÁREA TOTAL (INSCRITA)	7,328.96 m2
ÁREA TOTAL (GRÁFICA)	7,341.03 m2

SELLO DE PROFESIONAL RESPONSABLE:

PROPIETARIOS:
INVERSIONES GENERALES ANDES S.A.C.

PROYECTO:
MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN ESPECÍFICA

UBICACION:
URB. SAN CAMILO A-1, SUB LOTE 04.

Depart.: ICA
Prov.: ICA
Distr.: PARCONA

UBICACION Y LOCALIZACIÓN

UL-01

FECHA: NOVIEMBRE 2025

ESCALA: INDICADA



DATUM WGS84
ZONA GEOGRÁFICA-18L
ZONA SUR

CUADRO DE CONSTRUCCION					
VERTICE	LADO	DIST.	ANGULO	ESTE	NORTE
P1	P1 - P2	36.85	78°31'1"	422919.8999	8444643.2615
P2	P2 - P3	24.17	181°48'4"	422918.8532	8444606.4242
P3	P3 - P4	191.54	99°41'14"	422918.9264	8444582.2521
P4	P4 - P5	59.51	85°20'19"	422730.2130	8444549.4500
P5	P5 - P6	0.58	174°58'48"	422724.8204	8444608.7134
P6	P6 - P7	0.58	89°59'56"	422724.8186	8444609.2889
P7	P7 - P8	0.58	180°0'0"	422725.3978	8444609.2907
P8	P8 - P9	0.82	224°48'43"	422725.9770	8444609.2925
P9	P9 - P10	0.58	135°11'17"	422726.5544	8444609.8697
P10	P10 - P11	0.58	179°59'60"	422727.1336	8444609.8715
P11	P11 - P1	195.07	189°40'39"	422727.7128	8444609.8733

Area: 11664.38 m²
Area: 1.16644 ha
Perimetro: 510.85 ml

URB. SAN CAMILO A-1
SUB LOTE 03.
PARTIDA Nº 11131548

ÁREA INSCRITA: 11,682.17 M2
ÁREA GRÁFICA: 11,664.38 M2

DETALLE DE PREDIO

URB. SAN CAMILO A-1, SUB LOTE 03.	PARTIDA Nº 11131548	ÁREA INSCRITA: 11,682.17 m ²
-----------------------------------	---------------------	---

CUADRO RESUMEN DE AREAS

ÁREA TOTAL (INSCRITA)	11,682.17 m ²
ÁREA TOTAL (GRÁFICA)	11,664.38 m ²

SELLO DE PROFESIONAL RESPONSABLE:

PROPIETARIOS:
INVERSIONES GENERALES ANDES S.A.C.

PROYECTO:
MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN ESPECIFICA

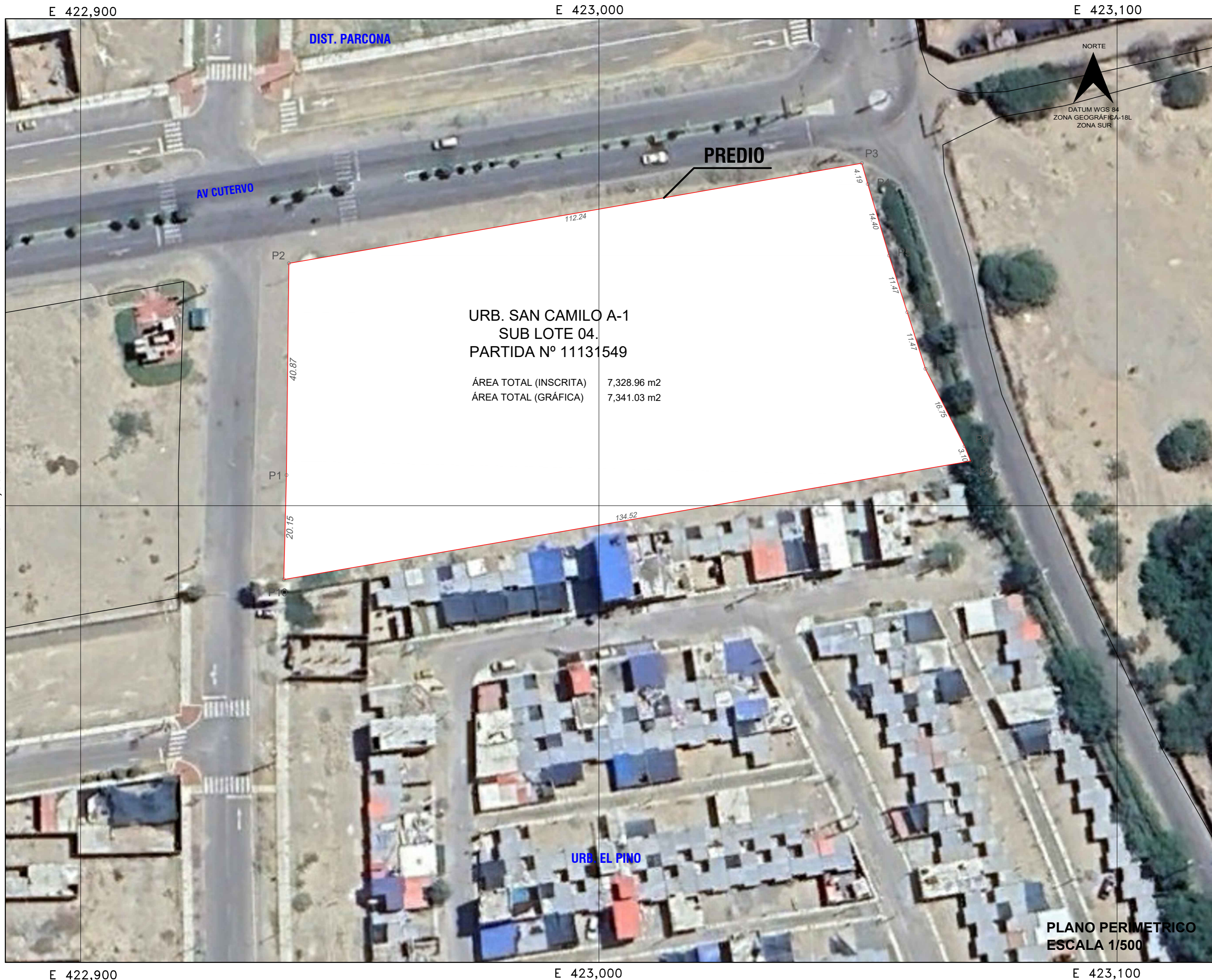
UBICACION:
URB. SAN CAMILO A-1, SUB LOTE 03.

Depart.: ICA
Prov.: ICA
Distr.: PARCONA

PERIMÉTRICO P-01

FECHA: NOVIEMBRE 2025
ESCALA: INDICADA

**PLANO PERIMETRICO
ESCALA 1/500**



**URB. SAN CAMILO A-1
SUB LOTE 04.
PARTIDA Nº 11131549**

ÁREA TOTAL (INSCRITA) 7,328.96 m2
ÁREA TOTAL (GRÁFICA) 7,341.03 m2

**PLANO PERIMETRICO
ESCALA 1/500**

DATUM WGS 84
ZONA GEOGRÁFICA-18L
ZONA SUR

CUADRO DE CONSTRUCCION					
VERTICE	LADO	DIST.	ANGULO	ESTE	NORTE
P1	P1 - P2	40.87	180°50'5"	422939.7052	8444605.9119
P2	P2 - P3	112.24	100°33'14"	422940.1607	8444646.7760
P3	P3 - P4	4.19	96°17'55"	423050.7261	8444666.1032
P4	P4 - P5	14.40	180°19'1"	423051.8966	8444662.0780
P5	P5 - P6	11.47	181°16'19"	423055.9926	8444648.2776
P6	P6 - P7	11.47	180°0'0"	423059.5007	8444637.3531
P7	P7 - P8	16.75	189°4'51"	423063.0088	8444626.4286
P8	P8 - P9	3.10	175°12'53"	423070.5834	8444611.4877
P9	P9 - P10	134.52	77°40'49"	423071.7504	8444608.6135
P10	P10 - P1	20.15	78°44'53"	422939.1871	8444585.7667

Area: 7341.03 m²
Área: 0.73410 ha
Perimetro: 369.17 ml

DETALLE DE PREDIO		
URB. SAN CAMILO A-1, SUB LOTE 04.	PARTIDA Nº 11131549	ÁREA INSCRITA: 7,328.96 m2

CUADRO RESUMEN DE AREAS	
ÁREA TOTAL (INSCRITA)	7,328.96 m2
ÁREA TOTAL (GRÁFICA)	7,341.03 m2

SELLO DE PROFESIONAL RESPONSABLE:

PROPIETARIOS:
INVERSIONES GENERALES ANDES S.A.C.

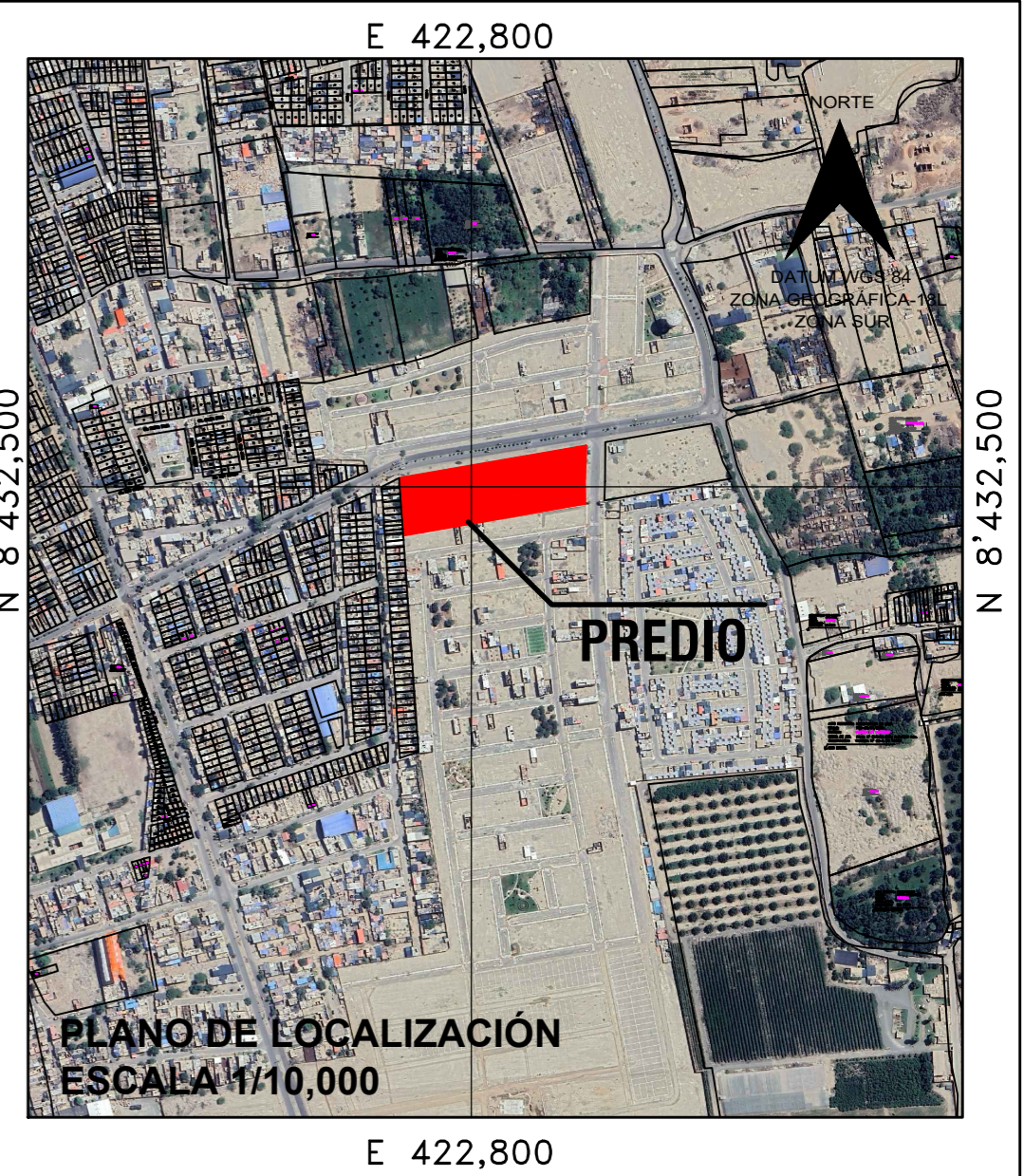
PROYECTO:
MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN ESPECÍFICA

UBICACION:
URB. SAN CAMILO A-1, SUB LOTE 04.

Depart.: ICA
Prov.: ICA
Distr.: PARCONA

PERIMÉTRICO P-01

FECHA: NOVIEMBRE 2025
ESCALA: INDICADA



DETALLE DE PREDIO		
URB. SAN CAMILO A-1, SUB LOTE 03.	PARTIDA N° 11131548	ÁREA INSCRITA: 11,682.17 m ²

CUADRO RESUMEN DE AREAS	
ÁREA TOTAL (INSCRITA)	11,682.17 m ²
ÁREA TOTAL (GRÁFICA)	11,664.38 m ²

SELLO DE PROFESIONAL RESPONSABLE:	
PROPIETARIOS: INVERSIONES GENERALES ANDES S.A.C.	
PROYECTO: MODIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN ESPECÍFICA	
UBICACION: URB. SAN CAMILO A-1, SUB LOTE 03.	Depart.: ICA Prov.: ICA Distr.: PARCONA
UBICACION Y LOCALIZACIÓN	UL-01
FECHA: NOVIEMBRE 2025	ESCALA: INDICADA